

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2017

Klára Juráková



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební
Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Juráková Jméno: Klára Osobní číslo: 395651

Zadávající katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Studie proveditelnosti domova pro seniory

Název bakalářské práce anglicky: Feasibility Study of the Senior House

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Představení záměru a kritéria investora

Analýza okolí projektu

Sestavení CF ve variantách

Vyhodnocení efektivnosti

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0

VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2

Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 24.2.2017

Termín odevzdání bakalářské práce: 28.5.2017

Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

27.2.2017

Datum převzetí zadání

Juráková

Podpis studenta(ky)

Studie proveditelnosti domova pro seniory

Feasibility study of the Senior House

Anotace

Předmětem Bakalářské práce „Studie proveditelnosti domova pro seniory“ je vytvoření Studie proveditelnosti projektu domova pro seniory ve městě Hustopeče u Brna. V teoretické části jsou objasněny základní pojmy související s předinvestiční fází projektu a studií proveditelnosti.

V praktické části je zpracována konkrétní studie proveditelnosti, představen podnikatelský záměr a kritéria zvolená pro realizaci projektu. V této části je analyzováno širší okolí. Je sestaveno Cash Flow ve variantách, v závěrečné části je vyhodnocena efektivnost projektu a zvolena nejvhodnější varianta.

Annotation

The subject of bachelor thesis „Feasibility study of the senior house“ is to create a specific feasibility study for project of a senior house in the Hutopeče city near Brno. The teoretical part explains the basics concepts of pre-investment phase of development and feasibility study. The practical part deals with the specific feasibility study, which includes introduction of the business plan and the requirements for the project to be succesful. The practical part also includes analysis of the wider surroundings and cash flow in variants.

In the end is evaluated the efficiency of the project and chosen the most suitable variant.

Klíčová slova

studie proveditelnosti, projekt, sociální služby, domov pro seniory

Key words

feasibility study, project, social services, senior house

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, které velkou měrou přispěly k vypracování této bakalářské práce.

Obsah

Úvod.....	7
Teoretická část.....	8
Základní pojmy.....	8
Studie proveditelnosti.....	8
Obsah studie proveditelnosti	9
Popis projektu a jeho jednotlivých fází	12
Praktická část	13
Úvod.....	13
Výchozí stav a zdůvodnění realizace projektu	13
Popis projektu.....	14
Cílová skupina.....	14
Stanovení kritérií	14
Budova domova pro seniory.....	15
Poskytované služby	16
Cíle poskytovaných služeb	16
Zásady poskytovaných služeb	16
Poskytované služby	17
Variantní zpracování	18
Shrnutí	19
Sociální služby v okrese Břeclav.....	19
Analýza širšího okolí.....	21
Legislativní faktory	21
Sociální faktory	25
Analýza konkurence	27
Dům – penzion pro seniory, Hustopeče	27
Dům pro seniory, Vranovice u Brna.....	27
Domov pro seniory, Mikulov	28
Závěr.....	29
Stanovení provozních nákladů	30
Náklady na mzdy.....	30
Náklady na energie a služby.....	32
Celkové náklady provozovatele	32
Úhrady poskytovateli za služby.....	33
Porovnání variant	35
Investiční náklady.....	36
Odpisy majetku.....	37

Cash flow.....	37
Vyhodnocení	39
Vyhodnocení – kritériální ukazatele.....	41
Rizika	42
Závěr	44
Seznam zkratk	45
Seznam tabulek	46
Seznam obrázků	46
Reference.....	47

Úvod

Mezi často diskutovaná témata patří mimo jiné stárnutí populace. Existuje mnoho statistik informujících o zastoupení obyvatel důchodového věku. Například podle Českého statistického úřadu (1) jsou v České republice zastoupeni občané starší 65 let z 18,3 %. To je o 4,5 % více než v roce 2010, kdy bylo zastoupení důchodců v České republice 13,8 %. Ve srovnání s jinými evropskými státy se ČR pohybuje na obdobném procentuálním zastoupení s odchylkou ± 3 %.

Ve všech sledovaných zemích EU došlo oproti roku 2010 ke zvýšení populace důchodového věku. Průměrný věk dožití se stále zvyšuje, budou tak nejen dnes, ale i v budoucnu potřeba instituce, které se o důchodce budou schopni postarat a poskytnout jim pomoc v každodenním životě.

Už dnes je ve většině krajích ČR výrazně větší poptávka po místech v domovech s pečovatelskou službou nebo penzionech pro seniory, než kolik jich je poskytováno. Na konci roku 2015 byl podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR (2) převis poptávky nad nabídkou 300 %.

Tato alarmující čísla jsou podnětem nejen pro stát, který se problémem snaží řešit dotacemi komunitních domů pro seniory, ale také pro soukromé podnikatele.

Možnost financování domů s pečovatelskou službou je upravena zákonem č. 108/2006 Sb. O sociálních službách (3), kdy nejběžnějším způsobem je tzv. vícezdrojové financování. Významným zdrojem jsou kromě příspěvků na péči také dotace ze státního rozpočtu, které poskytuje Ministerstvo práce a sociálních věcí těm poskytovatelům, kteří jsou vedeni v registru poskytovatelů.

Předmětem této bakalářské práce je studie proveditelnosti domova důchodců, v rámci které budou formulovány a zhodnoceny základní ekonomické, finanční a technické požadavky. Na základě variantních řešení bude vybrána nejvhodnější varianta pro realizaci projektu. Součástí studie proveditelnosti bude také identifikace základních rizikových faktorů a zhodnocení jejich možných dopadů na tento projekt.

Teoretická část

Předmětem teoretické části bakalářské práce je ujasnění základních pojmů, které souvisí se studií proveditelnosti, stručně popsán obsah této studie. Stručně jsou rozebrány jednotlivé fáze projektu, od předinvestiční po fázi likvidace.

Základní pojmy

Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti projektu může být definovaná jako dokument, který by měl poskytnout veškeré možné podklady pro investiční rozhodnutí. Dílčí části této studie formulují a hodnotí základní finanční, ekonomické a technické požadavky. Tyto požadavky jsou v rámci studie zpracovány ve variantních řešeních, z nichž je v závěru zvolena varianta nejvíce vhodná danému investičnímu záměru (4).

Základní výsledky studie proveditelnosti:

- Studie poskytovaných služeb, které tvoří náplň projektu
- Analýza trhu a tržní konkurence v uvažované lokalitě
- Marketingová strategie
- Pracovní síly
- Analýza finančního záměru
- Analýza rizik projektu

Studie proveditelnosti je zpracována v předinvestiční fázi¹ projektu. Výsledek studie je podkladem pro rozhodnutí vlastníka projektu, potenciálního věřitele nebo poskytovatele úvěru, případně dotace.

Pro Jihomoravský kraj byly Ministerstvem práce a sociálních věcí (5) pro rok 2017 přiděleny v oblasti podpory poskytování sociálních služeb finanční prostředky ve výši 241 000 000 Kč.

O tuto dotaci může požádat každá sociální služba, která je registrovaná podle zákona 108/2006 Sb. (3) a je součástí Základní sítě sociálních služeb v Jihomoravském kraji.

¹ Předinvestiční fáze zahrnuje: identifikaci podnikatelských zájmů, předběžný výběr projektu a jeho přípravu včetně analýzy jeho variant, hodnocení budoucího projektu a rozhodnutí, jestli projekt realizovat či nikoliv.

Obsah studie proveditelnosti

Popis podstaty projektu, úvod

V úvodní části je čtenář seznámen s účelem, pro který je studie proveditelnosti zpracována, se základními identifikačními údaji zadavatele a zpracovatele.

Výchozí stav a zdůvodnění realizace projektu

Zdůvodnění realizace projektu a analýza jeho potřeby obsahuje stručný popis stávající situace (problémy a nedostatky), kterou má projekt řešit, poptávku po realizaci projektu/analýzu a definici přínosu/potřeby projektu, jmenuje cílové skupiny, na které bude mít projekt vliv (6).

Popis projektu

Jsou zde zodpovězeny základní otázky, jaký je smysl a zaměření projektu, jaké služby budou díky projektu poskytovány a jaký problém řeší, jaká je kapacita (velikost) projektu a jaká je jeho lokalizace, jakými etapami projekt prochází a čím jsou specifické, jak je řešeno variantní zpracování v rámci studie a jaká jsou ostatní významná specifika projektu (6).

V závěrečné části popisu projektu jsou stanovena kritéria, na jejichž základě je v závěru vyhodnocena realizovatelnost projektu.

Analýza trhu

V kapitole analýza trhu budou zpracovány tyto jednotlivé analýzy:

- Analýza trhu a odhad poptávky
- Analýza konkurence v předem zvoleném okolí výstavby
- Marketingová strategie

V rámci analýzy trhu je zodpovězeno několik otázek: Kdo jsou konkurenti firmy a jsou pro ni významní? Kdo bude zákazníkem a jaké má představy o službách, které by měly být v rámci realizace projektu poskytovány? Jak vysokou cenu je ochoten zákazník za poskytované služby zaplatit? Jak vysokou poptávku je možné očekávat? A další.

Metody, které je možné použít v kapitole Analýza trhu, jsou následující:

- PEST analýza – Political, Economic, Socio-cultural, Technological analysis

Analýza PEST je využívána ke zkoumání širokého okolí podniku, podnikatelsko-ekonomického okolí. Tyto faktory, které na podnik působí, sám nemůže ovlivňovat.

Politickými faktory je myšlena například politická situace, která přímo ovlivňuje stabilitu legislativního rámce.

V rámci ekonomických faktorů jsou sledovány tyto ukazatele: úrokové míry, nezaměstnanost, inflace, trendy HDP, průměrná mzda nebo vývoj cen. V sociálně-kulturních faktorech je pozornost změřena na demografický vývoj populace, mobilitu obyvatel, úroveň vzdělání nebo např. na postoj k práci a volnému času.

V rámci technologických faktorů je sledován vývoj nových technologií, jejich změny, nové objevy, nebo podpora vlády na vědu a výzkum.

- Metoda 5 sil - oborové okolí firmy

V modelu 5 sil je sledováno především oborové okolí podniku, konkrétně ohrožení ze strany potenciálních nových účastníků, ohrožení ze strany náhrad, sílu kupujících, sílu dodavatelů, konkurentů (7).

- SWOT analýza – analýza vnitřní situace v podniku

Výstupem SWOT analýzy je matice, ve které jsou znázorněny Silné (Strengths) a Slabé (Weaknesses) stránky podniku – ty patří do interních faktorů, nad kterými má podnik určitou kontrolu. V matici jsou dále znázorněny příležitosti (Opportunities) a hrozby (Threats), které podnik sám nedokáže ovlivnit, ale dokáže na ně reagovat.

Stanovení investičních a provozních nákladů

Stanovení investičních a provozních nákladů pro možnost sestavení Cash Flow ve variantách. Investiční náklady tohoto projektu budou převzaty z projektu KAN, provozní náklady budou stanoveny na základě nákladů obdobných projektů.

Sestavení Cash Flow ve variantách

Sestavení Cash Flow ve zvolených variantách. Na základě Cash Flow budou spočítány ukazatele efektivity a v závěrečné kapitole vyhodnoceny.

Vyhodnocení efektivnosti

Vyhodnocení projektu pomocí kriteriálních ukazatelů kalkulovaných z finančních toků (resp. nákladů, výnosů) jako např. NPV, IRR, Doba návratnosti, Index rentability a finanční analýza projektu (6).

- NPV – čistá současná hodnota (Net present value) – součet současné hodnoty budoucích hotovostních toků plynoucích z investice a hotovostního toku v nultém roce (investičních výdajů).

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

- IRR – vnitřní výnosové procento (Internal rate of return) – taková výše diskontní sazby², při níž bude čistá současná hodnota (NPV) toků plynoucích z investice rovna nule

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}$$

- DPP – diskontovaná doba návratnosti (Discounted payback period) - je počet let, které jsou zapotřebí k tomu, aby se kumulované hotovostní toky vyrovnaly počáteční investici

$$0 = -I \sum_{t=0}^{DPP} CF_t$$

- PI – index ziskovosti (Profitability index) - Podíl čisté současné hodnoty projektu na hotovostním toku nultého období (na investičních výdajích).

$$PI = \frac{\left[\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \right]}{(CF_0)}$$

Identifikace základních rizikových faktorů a jejich dopadů na projekt

Identifikace rizik-vymezení největších zdrojů rizika v projektu (hlavních rizik v oblasti organizační, procesní, technologické, implementační, informační atd.), stanovení a zhodnocení možných dopadů na realizaci projektu a zvážení opatření možných ke snížení rizika. Tyto možné dopady jsou hodnoceny z hlediska nákladů nebo velikosti snížení rizika (4).

² Diskontní sazba je jedna ze tří úrokových sazeb stanovených Českou národní bankou. Diskontní sazba představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Česká národní banka tuto sazbu využívá k úročení přebytečné likvidity.

Popis projektu a jeho jednotlivých fází

Proces přípravy a realizace projektu se dají rozdělit do 4 částí, jak uvádí (4):

1. Předinvestiční fáze (předprojektová příprava) - v této fázi je projekt připravován, probíhají předprojektové analýzy. Této fázi by měla být věnována zvýšená pozornost, na výsledku analýz a informací získaných z marketingové, technicko - technologické, finanční a ekonomické studie závisí úspěch nebo neúspěch připravovaného projektu.

Předinvestiční fáze zahrnuje: Identifikaci podnikatelských příležitostí (Opportunity Study), Předběžné technicko - ekonomické studie (Pre-Feasibility Study), Technicko – ekonomickou studii projektu (Feasibility Study) a následné hodnocení a výběr varianty.

2. Investiční fáze – investiční fázi můžeme rozdělit na etapu projekční a etapu realizační. Náklady v této fázi výrazně převyšují příjmy, probíhá výstavba projektu a tato fáze je ukončena předáním dokončeného projektu do zkušebního nebo trvalého provozu.

Investiční fázi můžeme rozdělit do těchto etap:

2.1. Zpracování zadané stavby

2.2. Zpracování projektové dokumentace – dokumentace pro územní rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení

2.3. Zpracování realizační projektové dokumentace

2.4. Realizace výstavby

2.5. Uvedení do provozu

2.6. Aktualizace dokumentů a systémů

3. Provozní fáze – součástí této fáze není pouze běžný provoz, ale také údržba, která zajišťuje udržení dostatečně dlouhé životnosti projektu. Náklady na údržbu³ tvoří fixní složku provozních nákladů projektu.

4. Ukončení provozu a likvidace – na konci životnosti projektu musíme zrealizovanou budovu nebo stavbu odstranit. Likvidace je opět spojená s vynaložením nákladů, ale můžeme počítat i s určitým výnosem z prodeje zařízení nebo jeho částí. Rozdíl mezi příjmy a výdaji z likvidace projektu je tzv. likvidační hodnota projektu.

³ Náklady na údržbu se pohybují v rozmezí 2,0 – 3,5 % ročně z celkových pořizovacích nákladů projektu, v závislosti na složitosti projektu.

Praktická část

V praktické části je zpracována konkrétní studie proveditelnosti, představen podnikatelský záměr a kritéria zvolená pro realizaci projektu. Na základě legislativních a sociálních faktorů je analyzováno širší okolí firmy. Ve zvoleném okolí jsou porovnány poskytované služby a ceny za ubytování a stravu konkurenčních domovů pro seniory. Dále je sestaveno Cash Flow pro uvažované varianty, v závěrečné části je vyhodnocena efektivnost projektu a zvolena varianta více vhodná investičnímu záměru.

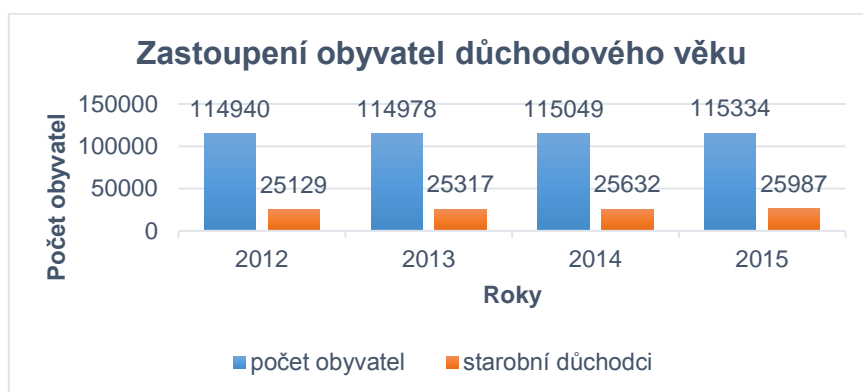
Úvod

Hlavním účelem, pro který je tato studie proveditelnosti zpracována, je zhodnocení základních požadavků na projekt výstavby domova pro seniory v Hustopečích u Brna a následný výběr varianty nejvíce vhodný investičnímu záměru.

Výchozí stav a zdůvodnění realizace projektu

Hlavním důvodem realizace projektu je několikanásobně vyšší poptávka (2) po domovech s pečovatelskou službou, než jaká je jejich nabídka.

Zastoupení obyvatel důchodového věku v okrese Břeclav, kam katastrálně spadá město Hustopeče, je zobrazeno v následující tabulce:

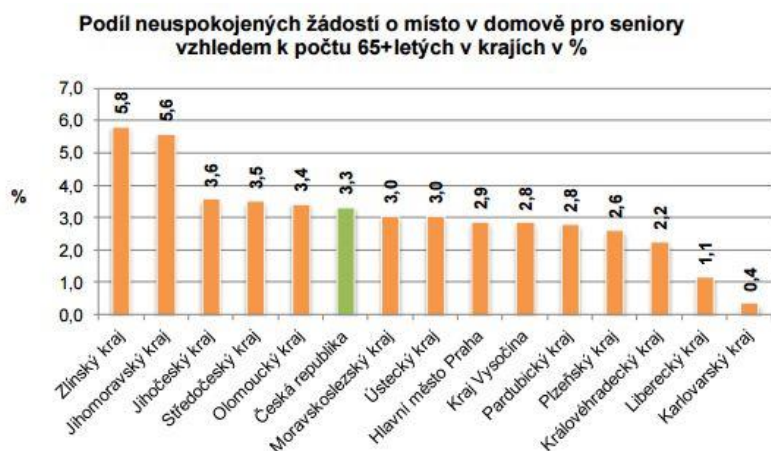


Obrázek 1: Zastoupení obyvatel důchodového věku, okres Břeclav, zdroj: (1) (8)

Z grafu je patrné, že v průběhu let stoupá nejen počet obyvatel v okrese, ale zvyšuje se i zastoupení obyvatelstva ve věku 65+. Nabídka domů s pečovatelskou službou je ale v tomto okrese nízká, možnost výběru je pouze mezi 4 institucemi⁴. Ve městě Hustopeče u Brna se nachází jeden penzion s pečovatelskou službou (9) a terénní pečovatelská služba.

⁴ Tyto instituce zahrnují Bydlení pro seniory a Domovy s pečovatelskou službou, Domovy pro seniory a Léčebny dlouhodobě nemocných.

Podle Českého statistického úřadu (10) je Jihomoravský kraj v pořadí druhým krajem v České republice, kde každoročně zůstává vysoký počet odmítnutých žádostí o umístění do domova s pečovatelskou službou.



Obrázek 2: Žádosti o umístění v domově pro seniory, zdroj: (10)

Vzhledem k takto vysokému procentu odmítnutých žádostí se Jihomoravský kraj jeví jako vhodně zvolený pro realizaci projektu.

Popis projektu

Hlavním smyslem projektu je vyhovět zvyšující se poptávce po ubytovacích sociálních službách a nabídnout klientům další kapacity, jejichž nabídka je v současné době neuspokojivá.

Cílová skupina

Seniory je možné rozdělit na čtyři skupiny, a to podle stupně závislosti⁵ na pomoci druhé osoby. Cílovou skupinou, na kterou bude domov pro seniory specializován, jsou tyto stupně závislosti: I. Lehká závislost, II. Středně těžká závislost a III. Těžká závislost.

Pro každou z variant se bude cílová skupina lišit.

Stanovení kritérií

Kritéria, která rozhodnou o úspěšnosti projektu a jeho následné realizaci jsou následující:

- investiční náklady nepřekročí 100 000 000 Kč
- zhodnocení vložené investice – vyhodnocení na ukazatelů efektivity

⁵ Na základě stupně závislosti jsou důchodcům vyměřovány příspěvky na péči. Z příspěvku pak hradí pomoc, kterou jim může poskytnout osoba blízká, asistent sociální péče, registrovaný poskytovatel sociálních služeb nebo speciální lůžkové zařízení hospicového typu (41). Příspěvky na péči budou rozebrány v kapitole „Legislativní faktory“.

Budova domova pro seniory

Domov pro seniory se bude nacházet v severozápadní části města Hustopeče, 32 km vzdáleném od Brna. Výstavba v Hustopečích je korigována regulativy územního plánu. Podle způsobu využití plochy je omezena výška především v závislosti na okolní výstavbě. Budova domova pro seniory je jako „plocha smíšená obytná městská“ (SM)⁶ omezena těmito podmínkami (11) prostorového uspořádání:

- Hlavní stavby navrhované k výstavbě v zastavěných plochách jsou řešeny v návaznosti na výškovou hladinu okolní výstavby.
- Maximálně 4 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 3 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytné podkroví.
- Intenzita využití pozemku – koeficient zeleně⁷ minimálně 30 % plochy pozemku.
- V označených plochách je rozhodování o změnách v území podmíněno vypracováním územní studie.

Pozemek, na kterém bude budova umístěna neleží v území, kde je rozhodnutí podmíněno vypracováním územní studie.

Celková výměra pozemku činí podle mapy katastru nemovitostí (12) 2 695 m². Podle intenzity využití pozemku by tedy alespoň 810 m² mělo být schopno vsakování dešťové vody. Zbýlých 1 885 m² tak připadá na samotnou budovu domova pro seniory a zpevněné plochy komunikace, parkovišť a chodníků.

Parcelní číslo:	1074/5
Obec:	Hustopeče [584495]
Katastrální území:	Hustopeče u Brna [649864]
Číslo LV:	12360
Výměra [m ²]:	2695
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Obrázek 3: Informace o pozemku (12)

Budova bude mít podle regulativu jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží s půdorysnou plochou 800m². Domov pro seniory bude disponovat vlastní kuchyní, prádelnou a prostorem

⁶ Možným využitím Plochy smíšené obytné městské je např.: ubytování, stravování, služby a občanské vybavení veřejné infrastruktury - například poskytování sociálních a zdravotních služeb.

⁷ Koeficient zeleně – poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku

pro rehabilitace. V podzemním podlaží budou umístěny technické místnosti, prádelna, sklady, místnost pro zásobování, garáž, šatny a umývárny pro zaměstnance.

V 1. NP se budou nacházet kromě bytových jednotek s vlastním sociálním zařízením a terasou také místnosti pro zaměstnance, kanceláře vedení, místnost pro rehabilitaci, kuchyně a jídelna.

V 2. NP a 3. NP se budou nacházet bytové jednotky s vlastním sociálním zařízením a terasou, společenské místnosti, místnost pro pečovatelky a technické místnosti jako sklad vozíků a pomůcek a sklad prádla.

4.NP nebude sloužit k ubytování, bude zde strojovna výtahů, kuřárna, sklad a výstup na střešní terasu. V každém patře, které slouží pro ubytování, se bude nacházet místnost pro návštěvy s dětským koutkem.

Všechny jednolůžkové a dvoulůžkové pokoje budou vybaveny polohovací postelí, šatní skříní, komodou, stolem a židlemi. Balkon, bezbariérová koupelna, WC a kuchyňka se základními kuchyňskými spotřebiči (varná konvice, lednička) bude součástí každého z pokojů. Jednolůžkové a dvoulůžkové pokoje se budou lišit pouze výměrou. Celý objekt bude bezbariérový, k dispozici budou dva výtahy pro přepravu osob.

Podlahová plocha jednoho podlaží bude

Při výměře pokojů 25 m² dvoulůžkový + 5 m² koupelna a 18 m² jednolůžkový + 5 m² koupelna je možné na jedno patro umístit 7 jednolůžkových a 7 dvoulůžkových pokojů. Celková pronajímaná plocha bytových jednotek bude v 2.NP a 3.NP 400 m²/patro. Zbylá podlahová plocha bude využita pro společné prostory, viz. výše.

V 1. NP bude kromě místností pro zaměstnance umístěno 7 dvoulůžkových pokojů. Domov pro seniory tak bude moci nabídnout až 52 lůžek ve 14 jednolůžkových a 19 dvoulůžkových pokojích.

Poskytované služby

Cíle poskytovaných služeb

- Zvýšení kvality života klienta (prostřednictvím začlenění do kolektivu)
- Udržení nebo zlepšení soběstačnosti klienta

Zásady poskytovaných služeb

- Respektování práva a svobodné vůle klienta
- Individuální přístup
- Zachování důstojnosti a soukromí klienta
- Podpora při vytváření mezilidských vztahů

- Poskytování služeb přizpůsobeno potřebám klienta

Poskytované služby

Služby, které bude Domov pro seniory Hustopeče poskytovat, jsou v dány vyhláškou MPSV č. 505/2006 Sb. (13) v aktuálním znění. V následující tabulce je přehled těchto činností a jejich stručná náplň.

<u>Činnost</u>	<u>Náplň činnosti</u>
<u>Poskytnutí ubytování</u>	ubytování na jednolůžkových nebo dvoulůžkových pokojích
	úklid, praní a drobné opravy ložního a osobního prádla a ošacení, žehlení
<u>Poskytnutí stravy</u>	zajištění celodenní stravy s ohledem na potřeby každého klienta (speciální diety, strava odpovídající věku) v rozsahu minimálně 3 jídel
<u>Pomoc při zvládnutí běžných úkonů péče o vlastní osobu</u>	pomoc při oblékání a svlékání, vč. speciálních pomůcek, pomoc při přesunu na lůžko nebo vozík, pomoc při vstávání z lůžka, uléhání, změna poloh, pomoc při podávání jídla a pití, pomoc při prostorové orientaci
<u>Pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu</u>	pomoc při úkonech osobní hygieny, pomoc při základní péči o vlasy a nehty, pomoc při použití WC
<u>Aktivizační činnosti</u>	volnočasové a zájmové aktivity, pomoc při upevnění nebo obnovení kontaktu s přirozeným sociálním prostředím, nácvik a upevňování motorických, psychických a sociálních schopností a dovedností, jenž je realizován pracovníky fyzioterapie, ergoterapie či sociálními pracovníky

Tabulka 1: Seznam poskytovaných činností

Na základě zvolené varianty budou v případě registrace domova jako poskytovatele sociálních služeb zajištěny všechny výše uvedené činnosti přímo domovem pro seniory. V druhém případě, kdy by domov poskytoval sociální služby zprostředkovaně, bude předmětem činnosti pouze poskytnutí ubytování, stravy a fakultativních činností.

VARIANTNÍ ZPRACOVÁNÍ

V rámci studie proveditelnosti budou zpracována dvě variantní řešení.

V prvním variantě bude Domov pro seniory veden v registru poskytovatelů sociálních služeb (14). Podle zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách (3) každá fyzická nebo právnická osoba, která poskytuje sociální služby, může tyto služby poskytovat pouze na základě oprávnění, tedy registrace.

Žádost o registraci podávají žadatelé místně příslušnému krajskému úřadu, v případě domova pro seniory Hustopeče by se jednalo o Krajský úřad Jihomoravského kraje. Žádost o registraci musí obsahovat tyto náležitosti:

- formulář „Žádost o registraci sociálních služeb“,
- originál nebo kopii dokladu, že žadatel nemá nedoplatky: daňové, na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
- čestné prohlášení, že na majetek žadatele nebyl prohlášen konkurz,
- doklad o vlastnickém nebo jiném právu k objektu nebo prostorám, v nichž budou sociální služby poskytovány,
- doklady o bezúhonnosti FO, které budou přímo poskytovat sociální služby,
- úředně ověřené kopie dokladů prokazující odbornou způsobilost a osvědčení o absolvování akreditovaných kvalifikačních kurzů FO, které budou přímo poskytovat sociální služby,
- je-li žadatelem PO, je nutné doložit úředně ověřené kopie zakladatelských dokumentů a dokladů o registraci podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výpis z obchodního rejstříku,
- pro každou registrovanou sociální službu je nutno doložit:
 - o formulář „Údaje o registrované sociální službě“
 - o popis realizace poskytované sociální služby
 - o popis personálního zajištění poskytované sociální služby
 - o plán finančního zajištění sociálních služeb
- doklad o účelu využití stavby.

Registrace poskytovatele sociálních služeb má řadu výhod a nevýhod. Výhodou je v případě udělení registrace možnost žádat o dotaci ze státního rozpočtu nebo možnost úhrady poskytovaných služeb příspěvkem na péči, který je seniorům vyměřován na základě závislosti na pomoci druhé osoby.

Značnou nevýhodou je omezení v poplatcích za poskytované služby, neboť maximální výše poplatků za ubytování a stravování je dána zákonem o sociálních službách (3). Regulace poplatků a příspěvky na péči jsou více rozebrány v kapitole „Analýza širšího okolí“.

Výše uvedené zákonné požadavky mají za cíl garantovat kvalitu poskytovaných sociálních služeb a zároveň chránit práva jejich klientů.

Cílovou skupinou registrovaného poskytovatele budou osoby se středně těžkou a těžkou závislostí na pomoci druhé osoby.

Druhou variantou je provozování Domova pro seniory na základě živnosti volné jako ubytovací a stravovací zařízení, péče klientům bude poskytována zprostředkovaně terénní pečovatelskou službou Hustopeče a to v případě, že o ni sám klient projeví zájem. V takovém případě není nutná registrace v registru poskytovatelů sociálních služeb.

Péči vykonává zdravotní asistent na základě smlouvy uzavřené se svým klientem.

Takové zařízení není zákonem omezováno ve stanovení výše poplatku za ubytování, stravu a poskytované služby, zároveň ale nemá možnost žádat o dotaci ze státního rozpočtu.

Klient může pečovatelské služby hradit z příspěvku na péči. Tímto příspěvkem ale hradí služby přímo svému asistentovi, nikoli provozovateli zařízení. Pokud není zařízení, v tomto případě domov pro seniory, veden v registru poskytovatele sociálních služeb, není podle zákona možné hradit služby příspěvkem na péči.

Cílovou skupinou registrovaného poskytovatele budou osoby s lehkou a středně těžkou závislostí na pomoci druhé osoby.

Shrnutí

V prvním případě, kdy bude Domov pro seniory registrovaným poskytovatelem sociálních služeb, budou klienti hradit poskytovateli ubytování, stravu a sociální služby. Cena za sociální služby není zákonem omezena a je tak na poskytovateli, jak si tyto ceny nastaví. Ubytování a stravování je regulováno zákonem, viz. legislativní faktory.

V druhém případě, kdy Domov pro seniory nezíská registraci poskytovatele sociálních služeb, budou klienti hradit pouze ubytování a stravu. Cena není zákonem omezena a dá se očekávat, že oproti registrovanému poskytovateli bude vyšší.

Sociální služby v okrese Břeclav

V okrese Břeclav působí pouze 5 domů pro seniory s pobytovou formou poskytovaných služeb. Kromě penzionu pro seniory Hustopeče, který není registrovaným poskytovatelem sociálních služeb, jsou všechna zařízení vedena v registru poskytovatelů (14). Kromě těchto

domovů pro seniory jsou v zde zastoupeny převážně terénní pečovatelské služby a odlehčovací služby.

V následující tabulce je uveden přehled počtu poskytovatelů sociálních služeb pro seniory v okrese Břeclav.

Sociální služby pro seniory - okres Břeclav	
typ sociální služby	počet poskytovatelů
Domov pro seniory ⁸	4
Odlehčovací služby ⁹	6
Pečovatelská služba ¹⁰	11
Domovy se zvláštním režimem ¹¹	3

Tabulka 2: Sociální služby pro seniory

Podle plánování sociálních služeb (15) v Jihomoravském kraji pro roky 2015-2017 budou sociální služby poskytovány primárně v přirozeném domácím prostředí a v malokapacitních pobytových službách.

⁸ Dlouhodobé pobytové služby, které zajišťují komplexní péči

⁹ Pobytové služby na přechodnou dobu, které zajišťují komplexní péči

¹⁰ Pečovatelky pomohou s hygienou, úklidem, přivezou oběd, poskytnou základní zdravotní péči. Klient zůstává ve svém domově.

¹¹ Dlouhodobé pobytové služby, které zajišťují komplexní péči. Služby jsou přizpůsobeny konkrétním potřebám, které souvisí s nemocí klienta.

Analýza širšího okolí

V rámci analýzy širšího okolí je zkoumáno makrookolí podniku. Pomocí této analýzy jsou rozebrány legislativní a sociální faktory působící na podnik.

V kapitole „legislativní faktory“ je pozornost věnována příspěvku na péči, příspěvku na bydlení, regulaci poplatků za služby a valorizaci důchodů. Kapitola „sociální faktory“ je věnována stárnutí populace a kapacitám domovů pro seniory.

Legislativní faktory

K 1. lednu 2007 vstoupil v platnost zákon 108/2006 Sb. (3) O poskytování sociálních služeb. Tento zákon upravuje kromě podmínek výkonu sociální práce i registraci poskytovatelů sociálních služeb a příspěvku na péči.

Příspěvek na péči

Na základě novelizace zákona (16) o sociálních službách došlo 1. 8. 2016 k navýšení příspěvku na péči o 10 %. Přehled výše příspěvku pro osoby starší 18 let podle zákona 189/2016 Sb. je uveden v následující tabulce.

<u>Stupeň závislosti</u>	<u>Označení</u>	<u>Výše příspěvku</u>
I. Stupeň	Lehká závislost	880 Kč
II. Stupeň	Středně těžká závislost	4 400 Kč
III. Stupeň	Těžká závislost	8 800 Kč
IV. Stupeň	Úplná závislost	13 200 Kč

Tabulka 3: Výše příspěvku na péči

Tento příspěvek lze podle MPSV (17) využívat jen v případech, kdy je péče zajištěna osobou blízkou, asistentem sociální péče nebo registrovaným poskytovatelem sociálních služeb.

Jakým způsobem je s příspěvkem na péči nakládáno kontroluje Úřad práce, který tyto dávky vyplácí. V případě, že by byl příspěvkem hrazen úkon zajištěn zařízením bez registrace, hrozí že bude odejmut nebo dojde k pozastavení jeho výplaty.

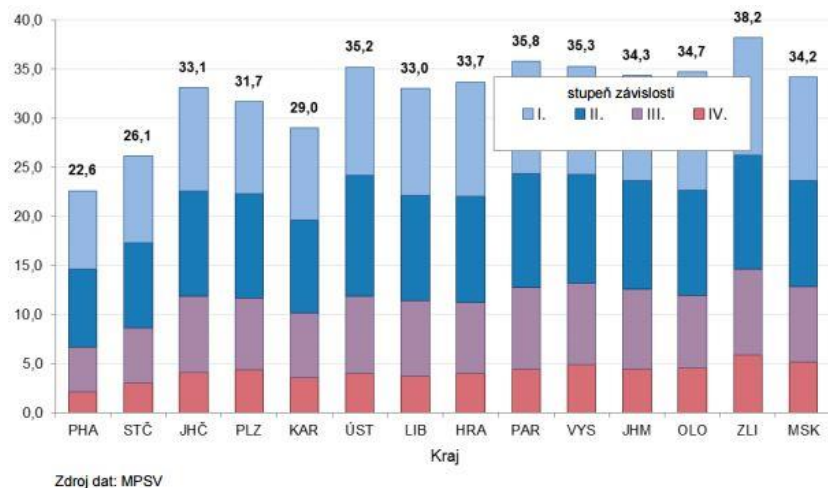
Při podání žádosti o příspěvek na péči je rozhodujícím faktorem posudek lékaře České správy sociálního zabezpečení. Ten na základě zdravotní dokumentace praktického lékaře a sociálního šetření rozhodne o výši příspěvku.

V rámci sociálního šetření je posuzováno kolik z deseti životních potřeb¹² zvládne člověk, který o příspěvek žádá, vykonat bez pomoci druhého člověka.

¹² Deseti životními potřebami jsou považovány tyto schopnosti: mobilita, orientace, komunikace, stravování, oblékání a obouvání, tělesná hygiena, výkon fyziologické potřeby, péče o zdraví, osobní aktivity, péče o domácnost

Každá z posuzovaných životních potřeb je složena z několika dílčích úkolů. V případě, že žadatel nezvládne například jeden dílčí úkol náležící dané životní potřebě, považuje se tato životní potřeba za nezvládnutou.

V následujícím grafu je zobrazen průměrný měsíční počet dávek na tisíc obyvatel podle stupně závislosti a kraje v roce 2015.

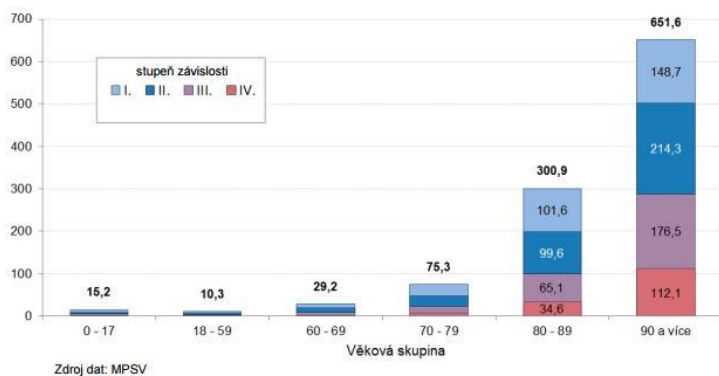


Obrázek 4: Počet osob pobírajících příspěvek na péči na tisíc obyvatel v kraji (18)

Jak je z grafu patrné, ve všech krajích je podle druhu vypláceného příspěvku nejvíce zastoupena I. Kategorie „lehká závislost“ a kategorie II. Středně těžká závislost.

V České republice je podle Českého statistického úřadu (18) v průměru vypláceno 32 příspěvků na tisíc obyvatel měsíčně. Zastoupení příspěvků I. a II. kategorie je vyrovnané, měsíčně je vypláceno průměrně 10 příspěvků v každé z kategorií na 1 000 obyvatel. Kategorie III se měsíčně vyplatí 7 příspěvků na 1 000 obyvatel, kategorie IV. 4 příspěvky na 1 000 obyvatel. V grafu je vidět, že všechny moravské kraje vykazují vyšší počty příjemců, naopak Praha, Středočeský kraj a Karlovarský kraj se drží pod celorepublikovým průměrem.

Hodnoty v následujícím grafu ukazují průměrný měsíční počet dávek na 1000 obyvatel podle stupně závislosti a věku v roce 2015. Zásadní vliv na počty příspěvků na péči má věkové složení obyvatel. Z grafu níže je čitelné, že s rostoucím věkem se podíl osob pobírajících příspěvek na péči skokově zvyšuje.



Obrázek 5: Příspěvek na péči - průměrný měsíční počet dávek na 1000 obyvatel (18)

Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení (19) je základní sociální dávka, určena všem osobám, které mají nízké příjmy a zároveň vysoké náklady na bydlení¹³. Dávka se vyplácí zpětně za poslední 3 měsíce. Žadatel o příspěvek musí dokládat reálně vynaložené náklady, tedy faktury, složenky za energie. Tento příspěvek je možné pobírat neomezeně dlouhou dobu.

V případě pobírání příspěvku na bydlení musí mít žadatel v bytě, který je předmětem žádosti, hlášený trvalý pobyt. Pokud je žadatel o příspěvek ubytován v ubytovacím zařízení nebo zařízení poskytujícím sociální služby, jako doklad o trvalém pobytu je akceptována nájemní smlouva. Tyto dávky vyplácí, stejně jako příspěvek na péči, Úřad práce.

Osoby pobírající starobní důchod mají na příspěvek nárok, pokud jejich náklady na bydlení překročí 30 % svých příjmů. Výdaje na bydlení musí být zároveň nižší než zákonem stanovená hranice, tzv. normativních nákladů na bydlení.

Podle MPSV (20) činí normativní náklady na bydlení pro 1 osobu v bytě užívaném na základě nájemní smlouvy a v obci do 9 999 obyvatel 4 763 Kč.

Regulace poplatků za služby

Vyhláškou 505/2006 Sb. (13) jsou prováděna některá ustanovení zákona o sociálních službách. Tato vyhláška například v druhé části reguluje maximální výši poplatků za poskytování některých služeb u zařízení evidovaných v registru poskytovatelé sociálních služeb.

Maximální výše poplatku za poskytování ubytování včetně úklidu, praní a žehlení činí 200 Kč za den. Maximální výše poplatku za stravu je 160 Kč denně minimálně za 3 jídla. Maximální cena hlavního jídla je 75 Kč. Po zaplacení ubytování a stravy musí zůstat seniorovi alespoň 15 % z příjmu.

¹³ Nákladem na bydlení jsou myšleny platby za nájem, platby za energie, topení a platby za odvoz odpadu.

Valorizace důchodů

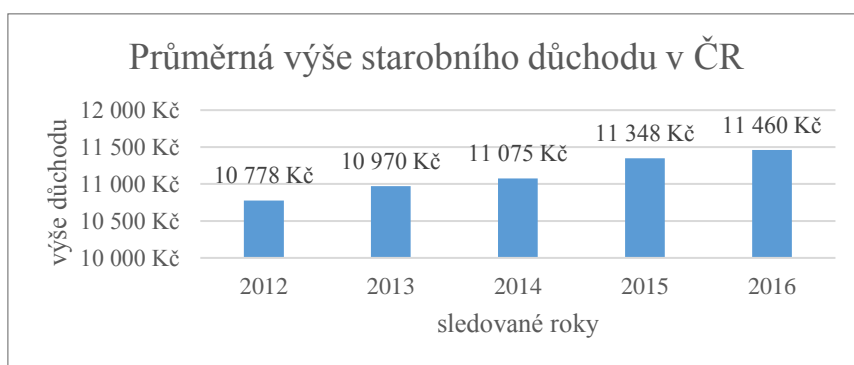
V rámci legislativních faktorů je důležité zmínit také valorizaci důchodů (21), ke které došlo naposledy v roce 2017.

Všechny důchody se skládají ze dvou částí – základní výměry a procentní výměry důchodu. Při valorizaci může docházet k navýšení obou částek, nebo pouze jedné z nich. Díky valorizaci jsou zvyšovány všechny důchody vyplácené v České republice.

Základní výměra důchodu je pro všechny občany stejná, činí 9 % z průměrné mzdy. Pro rok 2017 je základní výměra důchodu 2 550 Kč, o 110 Kč více oproti roku 2016.

Procentní výměra důchodu činí 0,9 % výpočtového základu¹⁴ za prvních 360 kalendářních dnů a 1,5 % výpočtového základu od 361. dne. Za každý rok doby pojištění se tato výměra ještě zvyšuje o 1,5 %, čím déle tedy člověk pracuje, tím vyšší má důchod.

Procentní výměra se v roce 2017 zvedá o 2,2 %. Průměrně se důchod zvýšil o 308 Kč. Přehled růstu důchodů (22) v posledních pěti letech je znázorněn v následujícím grafu.



Obrázek 6: Graf průměrné výše důchodů

Hodnoty průměrných důchodů jsou uvažovány v posledním čtvrtletí daného roku. Ve všech letech došlo k nárůstu jak základní, tak procentní výměry.

Výše průměrných důchodů je v krajích ČR odlišná. Liší se také v závislosti na pohlaví. Podle České správy sociálního zabezpečení (23) byl v první třetině roku 2016 průměrný důchod mužů 12 602 Kč, u žen byl průměr o 2 250 Kč nižší, tedy 10 351 Kč.

Shrnutí

Důležitým zákonem pro podnikání v sociálních službách je zákon 108/2006 Sb. (3). Kromě toho, že upravuje podmínky pro poskytování sociálních služeb také udává výši příspěvku na péči, který je podstatným zdrojem financování domova pro seniory.

¹⁴ Základem pro výpočtový základ je osobní vyměřovací základ. Je to průměr všech příjmů, kterých bylo dosaženo v rozhodném období, upravený pomocí regulačních hranic.

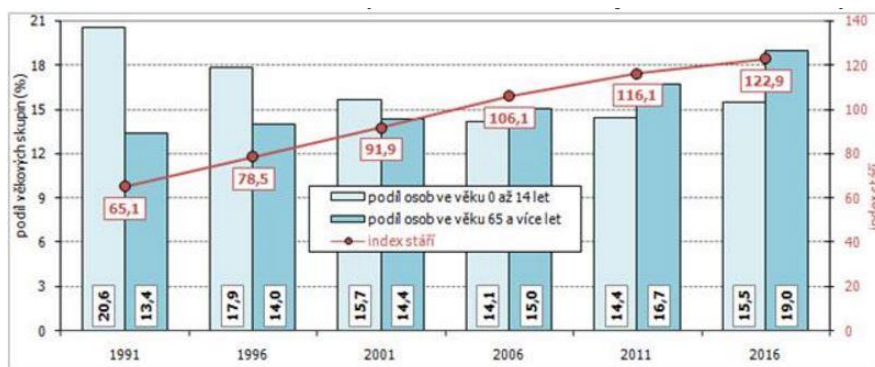
Dále zákon stanovuje hranice cen za poskytování ubytování a stravy pro registrované poskytovatele sociálních služeb. Přestože je tato cena pro podnikatele značně limitující a nízká, v ceně za další poskytované služby už není zákonem omezen. Vzhledem k aktuálnímu růstu důchodů tak mohou ceny za další poskytované služby růst.

Sociální faktory

Stárnutí populace

Nepřetržitý růst počtu i podílu obyvatelstva v důchodovém věku je důsledkem stárnutí populace. Podle ČSÚ (24) bylo na konci roku 2016 v Jihomoravském kraji přes 224 000 osob této věkové kategorie z celkového počtu 1 178 812 osob, což představuje 19 % obyvatelstva. Neustále se také zvyšuje průměrný věk obyvatel, v roce 2016 dosáhla tato hodnota v Jihomoravském kraji na 42,2 let.

V níže uvedeném grafu je vidět, jak rok od roku roste hodnota indexu stáří¹⁵, který během sledovaných let vzrostl téměř na dvojnásobek. V roce 2016 tento index udával, že na 100 osob ve věku 0 – 14 let připadá 122,9 osob starších 65 let.



Obrázek 7: Věková struktura a index stáří obyvatel v Jihomoravském kraji (24)

Podle ČSÚ (25) lze do budoucna očekávat další nárůst stárnoucí populace, v polovině století by podle projekce počtu obyvatel mělo být v kraji téměř 350 000 obyvatel starších 65 let. Počet lidí starších 85 let se oproti aktuálním číslům téměř ztrojnásobí. V blízké budoucnosti se tak dá očekávat další zvýšení zájmu o umístění do zařízení, které poskytuje sociální služby.

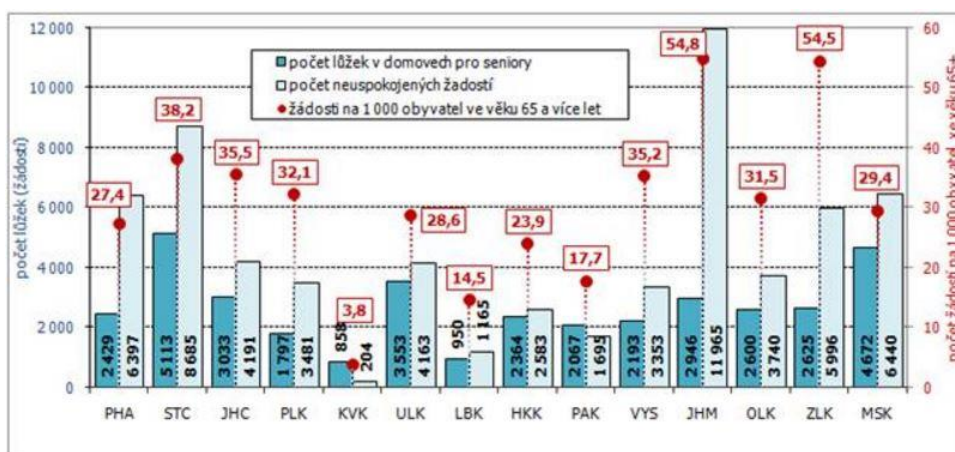
Kapacity domovů pro seniory

V návaznosti na předchozí kapitolu je vhodné věnovat se v rámci sociálních faktorů také obsazenosti domovů pro seniory. Jak už bylo v úvodu zmíněno, Jihomoravský kraj se řadí

¹⁵ Index stáří je vyjádřen jako počet seniorů ve věku 65+ na 100 dětí ve věku 0 – 14 let.

na první místo s největším procentem odmítnutých žádostí o umístění do těchto zařízení. Přestože podle ČSÚ (25) bylo na konci roku 2015 v JMK v zařízeních sociálních služeb k dispozici celkem 8 538 míst, z toho 2 946 v domovech pro seniory, nebyla tato nabídka uspokojivá. Počet žadatelů, jejichž žádosti o umístění nebylo vyhověno, dosáhl na konci roku téměř 12 000. Toto prvenství drží JMK jak v žádostech o umístění do domova pro seniory, tak o umístění do domovů se zvláštním režimem.

V následujícím grafu je zobrazen počet lůžek v domovech pro seniory a počet neuspokojených žádostí.



Obrázek 8: Místa v domovech pro seniory a počty neuspokojených žádostí podle krajů (25)

Pouze Karlovarský a Pardubický kraj nabídkou lůžek převyšuje poptávku. Ve všech ostatních krajích je nabídka nedostatečná. Nejhorší situace je ale zřetelně v Jihomoravském kraji, kde poptávka převyšuje nabídku několikanásobně.

Závěr

Rok od roku dochází k navýšení zastoupení obyvatelstva důchodového věku. Populace stárne a projevuje zájem o poskytování sociálních služeb, jejichž nabídka je ale v současné době ve většině krajů nedostatečná.

Obrovský převis poptávky tak podnikatelům umožňuje vstoupit na trh, neboť lze očekávat, že o tyto služby bude zájem i nadále růst.

Analýza konkurence

V Hustopečích u Brna působí podle registru poskytovatelů (26) sociálních služeb 3 instituce poskytující určitý typ těchto služeb:

Girasole, sdružení pro pomoc a rozvoj z.s. – osobní asistence

Girasole, sdružení pro pomoc a rozvoj z.s. – tíšňová péče

Město Hustopeče – dům s pečovatelskou službou

Všechny instituce jsou terénního typu a kromě seniorů se zaměřují i na osoby s chronickým postižením a dlouhodobým onemocněním od mladých dospělých až po starší seniory. Ani jeden z těchto tří poskytovatelů se nedá považovat za konkurenčního, vzhledem k tomu, že neposkytují pobytové služby.

Dům – penzion pro seniory, Hustopeče

Za konkurenta by bylo možné považovat Dům – penzion pro seniory (27), jehož provozovatelem je přímo město Hustopeče. Tento dům pro seniory není registrovaným poskytovatelem sociálních služeb a v případě zájmu je s klientem uzavřena smlouva o poskytnutí pečovatelské služby.

Dům – penzion pro seniory nabízí byt do nájmu pouze v případě, že je žadatel v základních životních úkonech soběstačný. Dalo by se tak předpokládat, že klientelu penzionu pro seniory budou tvořit především důchodci s lehkou a středně těžkou závislostí na pomoci druhé osoby.

Pokud má o toto ubytování zájem senior s trvalým pobytem v městě Hustopeče, musí uhradit sponzorský dar ve výši 25 000 Kč. Pro seniory s trvalým pobytem mimo Hustopeče roste sponzorský dar na 50 000 Kč.

Podle reakce Penzionu pro seniory je obsazenost dlouhodobě stoprocentní a pořadník čekatelů obsahuje kolem stovky jmen. Na dotaz ohledně kapacity a cen za ubytování ale nebyla poskytnuta odpověď.

Dům pro seniory, Vranovice u Brna

Ve vzdálenosti necelých 15 km od Hustopečí se nachází Dům pro seniory Vranovice (28), registrovaný poskytovatel sociálních služeb. Toto zařízení poskytuje ubytování jak soběstačným důchodcům, tak důchodcům odkázaným na pomoc druhého člověka. K dispozici je zde celkem 24 bytů, u zájemců se předpokládá soběstačnost, klienti mohou za úplatu využívat všechny služby, které domov poskytuje. Lůžkové oddělení má kapacitu 76 lůžek se službou 24 hodin denně.

V následující tabulce je zobrazen přehled cen za poskytované typy pokojů a náklady na energie.

typ pokoje	cena/měsíc	záloha na energie	celkem/měsíc
20x jednolůžkový pokoj, plocha 26 m ²	6 000 Kč	1 900 Kč	7 900 Kč
2x jednolůžkový pokoj, plocha 30 m ²	8 000 Kč	1 900 Kč	9 900 Kč
2x dvoulůžkový pokoj, plocha 34-40 m ²	9 000 Kč	1 900 Kč	10 900 Kč

Tabulka 4: Přehled cen za ubytování (28)

Jak už bylo řečeno, zájemci o tyto pokoje mohou využít za úplaty všechny domovem poskytované služby. Stravování je zajištěno přímo v budově Domova pro seniory externí firmou, cena za obědové menu je 55 Kč. Měsíční cena ubytování včetně zálohy na energie a stravy se tak pohybuje v rozmezí 9 550 Kč – 12 550 Kč v závislosti na výměře pokoje.

Osoby ubytované na lůžkovém oddělení (29) platí za komplexní pobytovou sociální službu, která je jim zajištěna 24 hodin denně. Klientům je zajištěno ubytování, stravování, úklid, praní, žehlení, základní péče o vlastní osobu, zdravotní a ošetrovatelská péče, základní sociální poradenství prostřednictvím sociální pracovnice a zprostředkování dalších služeb. Cena za měsíc za výše uvedené služby je 20 000 Kč. V níže uvedené tabulce je přehled klientů lůžkového oddělení podle výše pobíraného příspěvku.

stupeň příspěvku	počet osob pobírajících příspěvek
bez příspěvku	8
I. stupeň	1
II. stupeň	8
III. stupeň	26
IV. stupeň	33

Tabulka 5: Zastoupení klientů podle výše pobíraného příspěvku

Lůžkové oddělení s různým stupněm potřeby ošetrovatelské péče využívají především senioři s těžkou nebo úplnou závislostí na pomoci druhé osoby. Podle reakce samotného Domova pro seniory Vranovice tyto kapacity zdaleka nepokrývají potřebu a lůžka i byty jsou plně obsazeny.

Domov pro seniory, Mikulov

25 km od Hustopeče v Mikulově se nachází poslední sledovaný Domov pro seniory (30). Kapacita je 41 lůžek, podle výroční zprávy (31) bylo v průběhu roku 2016 ubytování poskytnuto 32 ženám a 9 mužům. Největší zastoupení představovala věková kategorie 86-95 let. Sociální služba Domov pro seniory Mikulov byla plně využita, z celkového počtu 51

žádostí byly pouze 3 žádosti kladně vyřízeny. V následující tabulce je zobrazeno rozdělení klientů podle výše pobíraného příspěvku na péči.

stupeň příspěvku	počet osob pobírajících příspěvek
bez příspěvku	12
I. stupeň	9
II. stupeň	11
III. stupeň	6
IV. stupeň	3

Tabulka 6: Přehled klientů podle stupně závislosti (31)

Služby, které Domov pro seniory Mikulov nabízí, jsou ubytování, stravování, úklid, praní, žehlení, základní péči o vlastní osobu, zdravotní a ošetrovatelská péče a zprostředkování dalších služeb.

V následující tabulce je zobrazen přehled cen za poskytované typy pokojů včetně nákladů na energie.

typ pokoje	cena/den	cena/měsíc
jednolůžkový pokoj	210 Kč	6 300 Kč
dvoulůžkový pokoj	190 Kč	5 700 Kč
třílůžkový pokoj	190 Kč	5 700 Kč

Tabulka 7: Přehled cen za ubytování

Stravování je zajištěno přímo v budově Domova pro seniory, celodenní racionální strava je poskytována za 138 Kč/den, diabetická strava za 150 Kč/den.

Závěr

Vzhledem k tomu, že všechny výše uvedené domovy pro seniory mají své kapacity každoročně vyčerpány a žádosti klientů jsou odmítány, hrozba ze strany konkurentů nehrozí. Při výběru pobytového zařízení může dojít k porovnání poskytovaných služeb a jejich cen. Poskytované služby jsou ve všech zařízeních obdobné, rozhodujícím faktorem tak zůstává cena.

Stanovení provozních nákladů

Náklady na mzdy

1. Registrované zařízení

V případě registrovaného zařízení budou mezi zaměstnanci domova zdravotní sestry, zdravotní asistenti a sociální pracovníci.

S ohledem na kapacitu domova zde budou zaměstnány 2 hlavní sestry, 8 zdravotních sester, 8 zdravotních asistentů a 2 pracovníci v sociálních službách. Hlavní sestry budou mít klienty rozděleny podle pater následně:

1.NP, 2.NP – 1 hlavní sestra, 5 zdravotních sester, 5 zdravotních asistentů, 1 pracovník v sociálních službách

3.NP - 1 hlavní sestra, 3 zdravotní sestry, 3 zdravotní asistenti, 1 pracovník v sociálních službách

Kromě zaměstnanců poskytujících zdravotní a sociální péči budou v domově působit: vedení, kuchařky, uklízečky, výpomoc v kuchyni, údržbář. Přehled zaměstnanců, jejich počtu a výše nákladů na mzdy je zobrazena v tabulce č. 8.

2. Neregistrované zařízení

Sociální služby budou zajišťovány klientům zprostředkovaně v případě, že o tuto službu budou mít zájem. Tuto službu bude zajišťovat terénní pečovatelská služba v Hustopečích. Fakultativní služby, které domov nabízí, zajišťují zaměstnanci na pozici „pomocné práce“.

Zprostředkování sociální služby se proto neprojeví v nákladech na mzdy, ale v nákladech na služby. Přehled zaměstnanců, jejich počtu a výše nákladů na mzdy je zobrazena v tabulce č. 9.

zaměstnanec	počet	průměrná mzda/měsíc	mzda celkem/měsíc	mzda celkem/rok	odvod státu	celková mzda za rok
ředitel	1	40 583 Kč	40 583 Kč	486 996 Kč	165 579 Kč	652 575 Kč
vedoucí ekonomického úseku	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
vedoucí stravovacího provozu	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
vedoucí údržby	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
vedoucí úseku služeb	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
účetní	1	24 927 Kč	24 927 Kč	299 124 Kč	101 702 Kč	400 826 Kč
hlavní sestra	2	28 201 Kč	56 402 Kč	676 824 Kč	230 120 Kč	906 944 Kč
zdravotní sestra	8	20 902 Kč	167 216 Kč	2 006 592 Kč	682 241 Kč	2 688 833 Kč
zdravotní asistent	8	16 629 Kč	133 032 Kč	1 596 384 Kč	542 771 Kč	2 139 155 Kč
sociální pracovníci	2	17 544 Kč	35 088 Kč	421 056 Kč	143 159 Kč	564 215 Kč
kuchařka	4	16 938 Kč	67 752 Kč	813 024 Kč	276 428 Kč	1 089 452 Kč
výpomoc v kuchyni	2	12 119 Kč	24 238 Kč	290 856 Kč	98 891 Kč	389 747 Kč
uklízečka	3	11 409 Kč	34 227 Kč	410 724 Kč	139 646 Kč	550 370 Kč
údržbář	1	19 731 Kč	19 731 Kč	236 772 Kč	80 502 Kč	317 274 Kč
Σ	36	331 067 Kč	725 280 Kč	8 703 360 Kč	2 959 142 Kč	11 662 502 Kč

Tabulka 8: Náklady na mzdy registrovaného zařízení (32)

zaměstnanec	počet	průměrná mzda/měsíc	mzda celkem/měsíc	mzda celkem/rok	odvod státu	celková mzda za rok
ředitel	1	40 583 Kč	40 583 Kč	486 996 Kč	165 579 Kč	652 575 Kč
vedoucí ekonomického úseku	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
vedoucí stravovacího provozu	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
vedoucí údržby	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
vedoucí úseku služeb	1	30 521 Kč	30 521 Kč	366 252 Kč	124 526 Kč	490 778 Kč
účetní	1	24 927 Kč	24 927 Kč	299 124 Kč	101 702 Kč	400 826 Kč
kuchařka	4	16 938 Kč	67 752 Kč	813 024 Kč	276 428 Kč	1 089 452 Kč
výpomoc v kuchyni	2	12 119 Kč	24 238 Kč	290 856 Kč	98 891 Kč	389 747 Kč
pomocné práce	6	12 119 Kč	72 714 Kč	872 568 Kč	296 673 Kč	1 169 241 Kč
uklízečka	3	11 409 Kč	34 227 Kč	410 724 Kč	139 646 Kč	550 370 Kč
údržbář	1	19 731 Kč	19 731 Kč	236 772 Kč	80 502 Kč	317 274 Kč
Σ	22	259 910 Kč	406 256 Kč	4 875 072 Kč	1 657 524 Kč	6 532 596 Kč

Tabulka 9: Náklady na mzdy neregistrovaného zařízení (32)

Náklady na energie a služby

V níže uvedené tabulce je zobrazen přehled nákladů za služby v obou uvažovaných variantách. V případě neregistrovaného poskytovatele se tyto náklady liší o zajištění pečovatelské služby. Tato služba bude v případě zájmu zajišťována terénní pečovatelskou službou (33), sídlící v Hustopečích.

náklad	registrovaný poskytovatel		neregistrovaný poskytovatel	
	cena/měsíc	cena/rok	cena/měsíc	cena/rok
strava	311 459 Kč	3 737 513 Kč	311 459 Kč	3 737 513 Kč
elektřina	38 817 Kč	465 808 Kč	38 817 Kč	465 808 Kč
teplo	40 251 Kč	483 006 Kč	40 251 Kč	483 006 Kč
vodné, stočné	14 007 Kč	168 079 Kč	14 007 Kč	168 079 Kč
telefon + internet	3 610 Kč	43 320 Kč	3 610 Kč	43 320 Kč
čisticí, mycí a prací prostředky	3 382 Kč	40 585 Kč	3 382 Kč	40 585 Kč
kancelářské potřeby	1 268 Kč	15 220 Kč	1 268 Kč	15 220 Kč
odpad	15 027 Kč	180 318 Kč	15 027 Kč	180 318 Kč
údržba webových stránek	5 396 Kč	64 749 Kč	5 396 Kč	64 749 Kč
údržba zahrady	4 928 Kč	59 130 Kč	4 928 Kč	59 130 Kč
pojištění	559 Kč	6 708 Kč	559 Kč	6 708 Kč
zprostředkování pečovatelské služby	0 Kč	0 Kč	20 000 Kč	240 000 Kč
Σ	438 144 Kč	5 257 729 Kč	458 703 Kč	5 504 437 Kč

Tabulka 10: náklady na služby

Pro potřeby výpočtu je předpokládán zájem o zprostředkování pečovatelské služby u 20 klientů. Náklad na zprostředkování služby je stanoven na 1 000 Kč/klient/měsíc.

Ceny za služby byly stanoveny na základě výroční zprávy (31) konkurenčního G centra Mikulov. Veškeré ceny byly přepočítány na kapacitu 52 klientů. Cena za údržbu zahrady byla stanovena na základě ceníku služeb (34) zahradního centra.

Celkové náklady provozovatele

Do celkových měsíčních nákladů jsou zahrnuty náklady na energie, služby a mzdy. V tabulce č. 11 je zobrazeno porovnání provozních nákladů obou uvažovaných variant.

náklad	registrovaný poskytovatel		neregistrovaný poskytovatel	
	měsíc	rok	měsíc	rok
energie, služby	127 244 Kč	1 526 924 Kč	147 244 Kč	1 766 924 Kč
stravování	311 459 Kč	3 737 513 Kč	311 459 Kč	3 737 513 Kč
mzdy	725 280 Kč	8 703 360 Kč	406 256 Kč	4 875 072 Kč
odvody z mezd	246 595 Kč	2 959 142 Kč	138 127 Kč	1 657 524 Kč
Σ	1 410 578 Kč	16 926 939 Kč	1 003 086 Kč	12 037 033 Kč

Tabulka 11: Celkové náklady provozovatele

Měsíční náklady neregistrovaného poskytovatele vychází téměř o 410 000 Kč nižší. Ročně má tento poskytovatel náklady nižší o téměř 5 milionů Kč.

Úhrady poskytovateli za služby

1. Registrované zařízení

V případě registrovaného zařízení jsou poplatky za ubytování a stravování regulovány zákonem. Sociální péče je poskytována ve výši přiznaného příspěvku na péči. Pro potřeby výpočtu bude zastoupení obou cílových kategorií v domově shodné.

služba	cena/den/klient	cena/měsíc/klient	cena/měsíc/plná obsazenost
ubytování jednolůžkový	200 Kč	6 000 Kč	84 000 Kč
ubytování dvoulůžkový	180 Kč	5 400 Kč	205 200 Kč
stravování	160 Kč	4 800 Kč	249 600 Kč
sociální péče		6 600 Kč	343 200 Kč
			882 000 Kč

Tabulka 12: Přehled cen za poskytované služby

Kromě těchto služeb poskytuje Domov pro seniory také tzv. fakultativní činnosti¹⁶. Ceník těchto činností a jejich využití je uveden v následující tabulce.

služba	cena		počet osob se zájmem o službu	cena/měsíc
nákup	120 Kč	hod	10	1 200 Kč
zajištění služeb kadeřníka, pedikérky, masáže	30 Kč	úkon	20	600 Kč
zajištění pomůcek pro osobní potřeby klienta	10 Kč	měsíčně	10	100 Kč
používání vlastní TV	30 Kč	měsíčně	10	300 Kč
vyřizování úředních a osobních záležitostí, které nesouvisí s poskytovanou sociální službou	120 Kč	hod	20	2 400 Kč
telefonování z linky střediska na vyžádání	2 Kč	min	20	40 Kč
výměna ložního prádla na vyžádání klienta – celé lůžko	100 Kč	úkon	10	1 000 Kč
zapůjčení kompenzačních pomůcek	150 Kč	měsíčně	10	1 500 Kč
doprovod na vyšetření, k hospitalizaci, úřad, obchodu na vyžádání	120 Kč	úkon	20	2 400 Kč
				9 540 Kč

Tabulka 13: Přehled fakultativních činností - registrované zařízení

¹⁶ Fakultativními službami jsou činnosti poskytované nad rámec běžných služeb nebo základních činností dle přání a potřeb uživatele a poskytovateli z nich plynou vyšší náklady. Na úhradu fakultativních služeb se nevztahuje zákonná povinnost zachování minimálního zůstatku vlastních příjmů uživatele v pobytových službách.

Průměrná měsíční cena poskytovaných služeb je 16 960 Kč na osobu. Při plné obsazenosti a zohlednění fakultativních služeb jsou měsíční výnosy 891 540 Kč.

2. Neregistrované zařízení

Vzhledem k tomu, že neregistrované zařízení nemůže pobírat jako úhradu za služby příspěvek na péči, ceny za ostatní služby se z důvodu pokrytí nákladů navýší. Provozovatel není ve stanovení ceny regulován zákonem.

V tabulce č. 14 je uveden přehled cen za poskytované služby.

služba	cena/den/klient	cena/měsíc/klient	cena/měsíc/plná obsazenost
ubytování jednolůžkový	300 Kč	9 300 Kč	130 200 Kč
ubytování dvoulůžkový	280 Kč	8 680 Kč	329 840 Kč
stravování	270 Kč	8 370 Kč	435 240 Kč
sociální péče	0 Kč	0 Kč	0 Kč
			895 280 Kč

Tabulka 14: Přehled cen za poskytované služby

Ceník fakultativních služeb:

služba	cena		počet osob se zájmem o službu	cena/měsíc
úklid	100 Kč	hod	52	4 160 Kč
praní a drobné úpravy prádla	120 Kč	hod	52	6 240 Kč
žehlení	120 Kč	hod	52	6 240 Kč
nákup	140 Kč	hod	10	1 400 Kč
zajištění služeb kadeřníka, pedikérky, masáže	30 Kč	úkon	20	600 Kč
zajištění pomůcek pro osobní potřeby klienta	10 Kč	měsíčně	10	100 Kč
používání vlastní TV	30 Kč	měsíčně	10	300 Kč
vyřizování úředních a osobních záležitostí, které nesouvisí s poskytovanou sociální službou	120 Kč	hod	20	2 400 Kč
telefonování z linky střediska na vyžádání	2 Kč	min	20	40 Kč
výměna ložního prádla na vyžádání klienta – celé lůžko	120 Kč	úkon	10	1 200 Kč
zapůjčení kompenzačních pomůcek	150 Kč	měsíčně	10	1 500 Kč
doprovod na vyšetření, k hospitalizaci, úřad, obchodu na vyžádání	120 Kč	úkon	20	2 400 Kč
				26 580 Kč

Tabulka 15: Přehled fakultativních činností - neregistrované zařízení

Průměrná měsíční cena za ubytování a stravu v neregistrovaném zařízení je 17 218 Kč. Při plné obsazenosti a zohlednění fakultativních služeb jsou měsíční výnosy 921 860 Kč.

Porovnání variant

	varianta 1	varianta 2
náklad bez odpisů	1 410 578 Kč	1 003 086 Kč
výnos	891 540 Kč	921 860 Kč
V-N	-519 038 Kč	-81 226 Kč

Tabulka 16: Porovnání nákladů a výnosů ve variantách

V obou variantách měsíční výnosy nestačí na pokrytí provozních nákladů. Značný rozdíl mezi náklady a výnosy je způsoben vyššími mzdovými náklady a výrazným omezením v cenách za poskytované služby v případě registrovaného poskytovatele. V jeho případě je tento problém řešen dotacemi od MPSV, dotacemi příslušného kraje nebo obce, případně dary od jednotlivců.

Neregistrovaný poskytovatel, který o dotaci nemůže požádat, může rozdíl mezi náklady a úhradami od klientů řešit jednorázovým „darem“, který klient zaplatí, pokud má o ubytování zájem.

Investiční náklady

Investiční náklady byly převzaty z výstupu „Propočet stavby“ předmětu KN2E. Základní rozpočtové náklady byly stanoveny podle cenových ukazatelů ve stavebnictví (35), případně ceníku RUSO v programu Kros. Provozní soubory, vedlejší rozpočtové náklady a další byly stanoveny procentem ze ZRN¹⁷.

A. Základní rozpočtové náklady			
kód	objekt	cena bez DPH	cena s DPH
SO 01	Domov pro seniory	75 975 300 Kč	87 371 595 Kč
IO 305	Hrubé terénní úpravy	4 269 000 Kč	5 165 490 Kč
IO 320	Vozovky, parkoviště	1 442 770 Kč	1 659 186 Kč
IO 330	Chodníky - zámková dlažba	261 142 Kč	300 313 Kč
IO 340	Sadové úpravy	187 425 Kč	226 784 Kč
IO 410	Vodovodní přípojka	50 000 Kč	57 500 Kč
IO 420	Venkovní areálová kanalizace	878 710 Kč	1 010 517 Kč
IO 432	Přípojka plynu	161 550 Kč	185 783 Kč
IO 520	Venkovní rozvody NN - přípojka	34 912 Kč	40 149 Kč
IO 530	Venkovní osvětlení	215 412 Kč	247 724 Kč
IO 620	Kanalizační přípojka	100 743 Kč	115 854 Kč
IO 630	Odlučovač tuků	25 340 Kč	29 141 Kč
IO 700	Opěrná stěna z gabionů	2 143 800 Kč	2 593 998 Kč
Σ		85 746 104 Kč	99 004 033 Kč
B.	Projektové a průzkumné náklady	5 500 000 Kč	6 655 000 Kč
D.	Vedlejší rozpočtové náklady	4 287 305 Kč	5 187 639 Kč
E.	Ostatní náklad	1 286 192 Kč	1 556 292 Kč
F.	Rezerva	4 287 305 Kč	5 187 639 Kč
G.	Náklady na pořízení pozemku	1 670 455 Kč	2 021 251 Kč
H.	Provozní náklady	3 429 844 Kč	4 150 111 Kč
I.	Kompletační činnost	685 969 Kč	830 022 Kč
Σ		21 147 070 Kč	25 587 955 Kč
Σ		106 893 174 Kč	124 591 988 Kč

Tabulka 17: Propočet investičních nákladů

Základní rozpočtové náklady všech stavebních objektů v rámci výstavby domova pro seniory jsou 99 004 033 Kč včetně DPH. První stanovené kritérium přijatelnosti projektu tedy není splněno, investiční náklady podle propočtu překročily hranici 100 000 000 Kč.

¹⁷ Základní rozpočtové náklady stavebních (HSV a PSV) a montážních prací tvoří základnu pro procentní vyčíslení vedlejších rozpočtových nákladů.

Odpisy majetku

Pro potřeby plynulého chodu domova pro seniory bude v jeho vlastnictví 8 počítačů HP ProDesk (36), 8 mobilních telefonů (37) a 2 osobní automobily Hyundai i20 (38). Vzhledem k tomu, že pořizovací cena počítače ani telefonu nepřesáhla 40 000 Kč a nejsou tedy považovány za hmotný majetek, je možné tyto položky odepsat jednorázově (39).

V tabulce č. 18 je zobrazen přehled odepisovaného majetku a výše odpisované částky.

odepisovaný majetek	pořizovací cena	počet kusů	počet odepisovaných let (40)	výše odpisu 1. rok	výše odpisu
budova domova pro seniory	124 591 988 Kč	1	50	1 313 170 Kč	2 600 590 Kč
počítač	16 894 Kč	8	1	16 894 Kč	0 Kč
mobilní telefon	4 040 Kč	8	1	4 040 Kč	0 Kč
osobní automobil	230 000 Kč	2	5	25 300 Kč	51 175 Kč

Tabulka 18: Přehled odepisovaného majetku

Ve všech případech odepisovaného majetku bylo zvoleno lineární odpisování podle příslušné odpisové skupiny (40).

Cash flow

Na základě uvažovaných provozních nákladů, výnosů za poskytované služby a investičních nákladů v roce 0 byl sestaven výkaz cash flow pro prvních 10 let provozu domova pro seniory. Pro výpočet diskontovaného cash flow byla uvažována výše reálné finanční diskontní sazby 4 %.

1. Registrovaný poskytovatel sociálních služeb												
rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Σ výdaje	124 591 988 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč	16 926 939 Kč
investiční náklady	124 591 988 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
energie		1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč
strava		3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč
služby		360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč	360 002 Kč
pojistné		6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč
mzdové náklady		11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč	11 662 502 Kč
odpisy		1 531 242 Kč	2 702 940 Kč	2 702 940 Kč	2 702 940 Kč	2 702 940 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč
Σ příjmy		10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč	10 698 480 Kč
ubytování a strava		6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč	6 465 600 Kč
pečovatelské služby		4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč	4 118 400 Kč
fakultativní služby		114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč	114 480 Kč
daň z příjmů 19%	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
CF	-124 591 988 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč	-6 228 459 Kč
kumulované CF	-124 591 988 Kč	-130 820 447 Kč	-137 048 906 Kč	-143 277 365 Kč	-149 505 823 Kč	-155 734 282 Kč	-161 962 741 Kč	-168 191 200 Kč	-174 419 659 Kč	-180 648 118 Kč	-186 876 577 Kč	-193 105 036 Kč
CF diskontované	-124 591 988 Kč	-5 988 903 Kč	-5 758 560 Kč	-5 537 077 Kč	-5 324 113 Kč	-5 119 339 Kč	-4 922 442 Kč	-4 733 117 Kč	-4 551 074 Kč	-4 376 033 Kč	-4 207 724 Kč	-4 045 888 Kč
kumulované CF diskontované	-124 591 988 Kč	-130 580 891 Kč	-136 339 451 Kč	-141 876 528 Kč	-147 200 641 Kč	-152 319 980 Kč	-157 242 422 Kč	-161 975 539 Kč	-166 526 613 Kč	-170 902 645 Kč	-175 110 369 Kč	-179 156 257 Kč

Tabulka 19: CF varianta 1

2. Zprostředkovatel sociálních služeb												
rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Σ výdaje	124 591 988 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč
investiční náklady	124 591 988 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
energie		1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč	1 160 214 Kč
strava		3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč	3 737 513 Kč
služby		600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč	600 002 Kč
pojistné		6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč	6 708 Kč
mzdové náklady		6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč	6 532 596 Kč
odpisy		1 531 242 Kč	2 702 940 Kč	2 702 940 Kč	2 702 940 Kč	2 702 940 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč	2 600 590 Kč
Σ příjmy		11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč	11 062 320 Kč
ubytování a strava		10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč	10 743 360 Kč
fakultativní služby		318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč
daň z příjmů 19%	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
CF	-124 591 988 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč	-974 713 Kč
kumulované CF	-124 591 988 Kč	-125 566 701 Kč	-126 541 414 Kč	-127 516 127 Kč	-128 490 840 Kč	-129 465 553 Kč	-130 440 266 Kč	-131 414 979 Kč	-132 389 692 Kč	-133 364 405 Kč	-134 339 118 Kč	-135 313 831 Kč
CF diskontované	-124 591 988 Kč	-937 224 Kč	-901 177 Kč	-866 516 Kč	-833 189 Kč	-801 143 Kč	-770 330 Kč	-740 702 Kč	-712 213 Kč	-684 820 Kč	-658 481 Kč	-633 155 Kč

Tabulka 20: CF varianta 2

V obou výše uvedených cash flow výdaje převyšují příjmy. Základ pro určení daně z příjmu (příjmy – výdaje – odpisy) je tedy v obou případech záporný a tato daň z příjmu není v cash flow uvažována.

Vyhodnocení

Jak už bylo při prvním porovnání měsíčních nákladů a výnosů zřejmé, ani jedna z uvažovaných variant nedosahuje ve sledovaných letech zisku.

V případě registrovaného poskytovatele sociálních služeb není možné dlouhodobě udržitelné fungování bez dotací a darů. Roční ztráta tohoto zařízení dosahuje téměř 6 230 000 Kč.

V případě zprostředkovatele sociálních služeb, který není zákonem omezen v nastavení výše úhrady za služby, je možné tyto ceny navýšit.

Pokud by se cena za ubytování a stravu zvedla, jak je uvedeno v tabulce č. 21, byl by výsledek hospodaření kladný.

služba	cena/den/klient	cena/měsíc/klient	cena/měsíc/plná obsazenost
ubytování jednolůžkový	340 Kč	10 540 Kč	147 560 Kč
ubytování dvoulůžkový	320 Kč	9 920 Kč	376 960 Kč
stravování	290 Kč	8 990 Kč	467 480 Kč
sociální péče	0 Kč	0 Kč	0 Kč
			992 000 Kč

Tabulka 21: Přehled nových cen – ubytování

Tato změna se výrazně projeví ve výkazu cash flow:

rok	0	1	2	3
∑ výdaje	124 591 988 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč
∑ příjmy		12 222 960 Kč	12 222 960 Kč	12 222 960 Kč
CF	-124 591 988 Kč	185 927 Kč	185 927 Kč	185 927 Kč
kumulované CF	-124 591 988 Kč	-124 406 061 Kč	-124 220 134 Kč	-124 034 207 Kč
CF diskontované	-124 591 988 Kč	178 776 Kč	171 900 Kč	165 288 Kč
kumulované CF diskontované	-124 591 988 Kč	-124 413 212 Kč	-124 241 312 Kč	-124 076 023 Kč

Tabulka 22: CF po navýšení cen za ubytování

Při navýšení ceny ubytování o 40 Kč/osoba/den se domov pro seniory dostane do zisku téměř 180 000 Kč.

Další možností, jak vyrovnat příjmy a výdaje, aniž by však došlo k navýšení ceny za služby, je podmínit přijetí klientů do domova jednorázovým vstupním darem. Výše vstupního daru se v konkurenčním Penzionu pro seniory Hustopeče pohybuje v rozmezí 25 000 Kč – 50 000 Kč podle toho, jestli má zájemce v místě poskytnutí ubytování trvalé bydliště. Pro potřeby výpočtu byla výše jednorázového vstupního daru stanovena jako střední hodnota rozmezí cen v penzionu Hustopeče, 37 500 Kč.

rok	1	2	3
počet nově přijatých klientů	52	10	10
celková výše darů	1 950 000 Kč	375 000 Kč	375 000 Kč

Tabulka 23: Přehled přijatých darů v letech

Výše peněžních darů se projeví ve výkazu cash flow:

rok	0	1	2	3
∑ výdaje	124 591 988 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč
∑ příjmy		13 012 320 Kč	11 437 320 Kč	11 437 320 Kč
CF	-124 591 988 Kč	1 080 918 Kč	-599 713 Kč	-599 713 Kč
kumulované CF	-124 591 988 Kč	-123 511 069 Kč	-124 110 782 Kč	-124 710 495 Kč
CF diskontované	-124 591 988 Kč	1 039 345 Kč	-554 468 Kč	-533 143 Kč
kumulované CF diskontované	-124 591 988 Kč	-123 552 643 Kč	-124 107 111 Kč	-124 640 254 Kč

Tabulka 24: CF po navýšení o vstupní dary

I přes vysokou hodnotu vstupního daru nedosáhne provozovatel Domova pro seniory trvalého zisku. Kladná hodnota CF nastane pouze v prvním roce, kdy je předpokládáno obsazení všech lůžek a s tím spojený výběr vstupního příspěvku. Trvale by bylo dosaženo zisku v případě, kdy by každoročně došlo k obsazení lůžek 27 novými klienty.

Jako nejvíce reálná varianta přichází v úvahu kombinace dvou výše uvedených. Při navýšení cen uvedených v tabulce č. 21 a zároveň výběru jednorázového vstupního příspěvku ve sledovaných letech podle tabulky č. 23, se cash flow změní následovně:

rok	0	1	2	3
∑ výdaje	124 591 988 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč	12 037 033 Kč
∑ příjmy		14 172 960 Kč	12 597 960 Kč	12 597 960 Kč
ubytování a strava		11 904 000 Kč	11 904 000 Kč	11 904 000 Kč
fakultativní služby		318 960 Kč	318 960 Kč	318 960 Kč
dary		1 950 000 Kč	375 000 Kč	375 000 Kč
daň z příjmů 19%	0 Kč	114 890 Kč	0 Kč	0 Kč
CF	-124 591 988 Kč	2 021 037 Kč	560 927 Kč	560 927 Kč
kumulované CF	-124 591 988 Kč	-122 570 951 Kč	-122 010 024 Kč	-121 449 097 Kč
CF diskontované	-124 591 988 Kč	1 943 305 Kč	518 609 Kč	498 662 Kč
kumulované CF diskontované	-124 591 988 Kč	-122 648 683 Kč	-122 130 075 Kč	-121 631 413 Kč

Tabulka 25: CF po navýšení cen a výběru vstupních darů

Při navýšení cen i výběru vstupního příspěvku se provozovatel dostane každoročně do zisku necelých 561 000 Kč. V prvním roce jsou příjmy tak vysoké, že je ve výpočtu cash flow uvažována i daň z příjmu. V dalších letech je hodnota základu pro výpočet daně opět záporná a ve výpočtu s ní není uvažováno.

Vyhodnocení – ukazatele efektivnosti

1. Registrovaný poskytovatel sociálních služeb

	10. rok	20.rok	50.rok
NPV	-179 156 257 Kč	-211 972 062 Kč	-259 235 825 Kč
IRR	-	-	-
PI	-0,44	-0,70	-1,08

Tabulka 26: Ukazatele efektivnosti, varianta 1

2. Neregistrovaný poskytovatel – původní ceny bez vstupního daru

	10. rok	20.rok	50.rok
NPV	-133 130 938 Kč	-148 959 813 Kč	-158 457 138 Kč
IRR	-	-	-
PI	-0,07	-0,20	-0,27

Tabulka 27: Ukazatele efektivnosti, varianta 2

3. Neregistrovaný poskytovatel – navýšené ceny včetně vstupního daru

	10. rok	20.rok	50.rok
NPV	-118 274 048 Kč	-115 318 702 Kč	-111 062 205 Kč
IRR	-32,14 %	-15,59 %	-4,61 %
PI	0,05	0,07	0,11

Tabulka 28: Ukazatele efektivnosti, varianta 3

Čistá současná hodnota je ve všech sledovaných letech záporná. Ve variantách č. 1 a č. 2 je každoročně cash flow < 0, nedochází tedy k žádnému zisku.

Přestože neregistrovaný poskytovatel dosahuje ve 3. variantě každoročně zisku, vysoká hodnota vstupní investice způsobuje, že tento zisk během sledovaných 50 let nestačí na její pokrytí. Za 50 let se ze vstupní investice podaří každoročním ziskem pokrýt pouze 13,5 milionů Kč.

Index rentability (index ziskovosti) je vyjádřen jako podíl současné hodnoty budoucích příjmů a současné hodnoty investičních výdajů. Index rentability tedy úzce souvisí s čistou současnou hodnotou. Ve všech sledovaných letech všech tří uvedených variant je NPV záporná, z toho vyplývá $PI < 1$. V případě č. 1 a č. 2 je dokonce $PI < 0$, NPV ve sledovaných letech převyšuje výši vstupní investice.

Všechny ukazatele shodně udávají hodnoty, na základě kterých není ani jedna z uvedených variant realizovatelná.

Rizika

Součástí technicko-ekonomické studie je kromě jiného také identifikace základních rizikových faktorů a hodnocení jejich dopadu na projekt. Podle J. Fotra (4) je tato rizika možné chápat jako nebezpečí, že se skutečně dosažené hospodářské výsledky podnikatelské činnosti nebudou shodovat s předpokládanými výsledky. Odchytky od předpokládaných hodnot mohou být žádoucí i nežádoucí, tato rizika jsou označována jako podnikatelská. Žádoucí odchylkou je riziko spojené s větším ziskem, nežádoucí odchylkou je pak opačná situace, kdy hrozí riziko ztráty. Odchytky mohou nabývat různých velikostí, od malých, kdy se výsledky blíží výsledkům předpokládaným až po velké, kdy může dojít k výraznému podnikatelskému úspěchu, nebo k výrazné ztrátě.

Na základě analýzy širšího okolí a analýzy konkurence byly stanoveny základní rizikové faktory, které mohou nastat. Podle závažnosti dopadu jsou tato rizika ohodnocena body 1 až 5, kdy 1 bod znamená zanedbatelné riziko, 5 bodů znamená, že je riziko pro projekt ohrožující. Na stejném principu je ohodnocena pravděpodobnost vzniku rizika, kdy 1 bod znamená pravděpodobnost téměř nulovou, zatímco maximálních 5 bodů označuje téměř jistotu. Velikost rizika je určena jako součin hodnocení dopadu a pravděpodobnosti vzniku.

Riziko	Hodnocení dopadu rizika	Pravděpodobnost vzniku rizika	Míra rizika
Nezískání registrace poskytovatele sociální služby	5	4	20
Nezískání dotací	4	4	16
Nízká poptávka	4	1	4
Konkurence	3	2	6

Tabulka 29: Hodnocení rizik

Pro první uvažovanou variantu poskytovatele sociálních služeb představuje největší rizika nezískání potřebné registrace a nezískání potřebných dotací ze státního rozpočtu nebo evropské unie. U obou rizik je stejná pravděpodobnost jejich vzniku. V případě, že poskytovatel z nějakého důvodu nezíská status registrovaného poskytovatele sociální služby, nemůže tuto službu sám poskytovat a zároveň nemá nárok na příspěvek na péči od klientů. Pokud by poskytoval sociální službu bez registrace, jedná v rozporu se zákonem a hrozí mu pokuta 1 milion Kč. Tato pokuta může být krajským úřadem uložena opakovaně. Bez statusu registrovaného poskytovatele je ztracen nárok na požádání o dotaci ze státního rozpočtu. Riziku se lze vyhnout a před žádostí o registraci zajistit všechny potřebné

náležitosti. Především výběr kvalifikovaného a bezúhonného personálu, a podrobný popis realizace poskytované sociální služby včetně plánu jejího finančního zajištění.

Nezískání dotace může nastat s velkou pravděpodobností, i když se jedná o registrovaného poskytovatele, na dotace neexistuje právní nárok. Toto riziko je možné eliminovat a nespoléhat pouze na udělení dotací. Podnik se může snažit hledat prostředky jinde, například od nadací, firem, jednotlivců nebo rodin klientů.

Pro druhou uvažovanou variantu představuje největší riziko konkurence. A to hlavně z pohledu cen, prostředí i vzdálenosti od domova klientů. Ceny jsou stanoveny vyšší než u registrovaného poskytovatele, což by mohlo mít negativní vliv při rozhodování klienta. Tento cenový rozdíl v poskytovaných službách by ale vzhledem k vysoké poptávce neměl být překážkou vstupu na trh. Pravděpodobnost vzniku tohoto rizika bude snižována poskytováním kvalitních služeb v příjemném prostředí, o které by klienti mohli jevit zájem. V obou případech představuje nejmenší riziko nedostatečná poptávka. Dopad tohoto rizika by byl, v případě, že by nastalo, vysoký, nicméně pravděpodobnost, že by nastalo, je velmi nízká. Jak bylo zmíněno v sociálních faktorech, počet žadatelů o umístění do domovů pro seniory a domovů s pečovatelskou službou dlouhodobě převyšuje kapacity těchto zařízení. Především v Jihomoravském kraji je situace kritická a poptávka převyšuje nabídku několikanásobně. Tato situace umožňuje soukromým podnikatelům nastavit vyšší ceny, aniž by se museli bát o nedostatek klientů.

Vznik tohoto rizika je zároveň snižován neustálým stárnutím populace. Podle statistik (25) by se počet lidí 85+ měl v budoucnu až ztrojnásobit.

Závěr

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo vypracování studie proveditelnosti, která bude podkladem pro rozhodnutí o realizaci zamýšleného projektu Domova pro seniory. Pomocí analýzy širšího okolí, kde byly rozebrány hlavní legislativní a sociální faktory, a analýzy konkurence, která v další části sloužila jako podklad pro určení provozních nákladů projektu, bylo tohoto cíle dosaženo.

Pro obě uvažovaná variantní řešení byl sestaven výkaz cash flow, v obou případech docházelo při stanovených cenách ke každoročním ztrátám. Ve vyhodnocení byly navrženy změny v cenách poskytovaných služeb zařízení bez registrace tak, aby poskytovatel dosahoval ve sledovaných letech zisku.

V případě, kdy by byl projekt realizován a získal registraci poskytovatele sociálních služeb, dlouhodobá udržitelnost by bez státních dotací nebyla možná.

V případě, kdy by byl projekt realizován a registraci poskytovatele sociálních služeb by nezískal, dosahoval by poskytovatel při uvažovaných cenách za služby každoročně zisku, nikoliv však v takové výši, aby se počáteční investice do projektu ve sledovaných letech stihla vrátit.

Na základě ukazatelů efektivnosti byly vyhodnoceny všechny uvažované varianty a vzhledem k negativním hodnotám těchto ukazatelů bylo rozhodnuto o nerealizovatelnosti projektu.

Seznam zkratk

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
PEST	Political, Economic, Socio-cultural, Technological analysis
HDP	hrubý domácí produkt
PP	podzemní podlaží
NP	nadzemní podlaží
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
ČSÚ	Český statistický úřad
JMK	Jihomoravský kraj
CF	cash flow

Seznam tabulek

Tabulka 1: Seznam poskytovaných činností	17
Tabulka 2: Sociální služby pro seniory	20
Tabulka 3: Výše příspěvku na péči	21
Tabulka 4: Přehled cen za ubytování (28).....	28
Tabulka 5: Zastoupení klientů podle výše pobíraného příspěvku	28
Tabulka 6: Přehled klientů podle stupně závislosti (31)	29
Tabulka 7: Přehled cen za ubytování	29
Tabulka 8: Náklady na mzdy registrovaného zařízení (32).....	31
Tabulka 9: Náklady na mzdy neregistrovaného zařízení (32).....	31
Tabulka 10: náklady na služby	32
Tabulka 11: Celkové náklady provozovatele	32
Tabulka 12: Přehled cen za poskytované služby.....	33
Tabulka 13: Přehled fakultativních činností - registrované zařízení	33
Tabulka 14: Přehled cen za poskytované služby.....	34
Tabulka 15: Přehled fakultativních činností - neregistrované zařízení	34
Tabulka 16: Porovnání nákladů a výnosů ve variantách.....	35
Tabulka 17: Propočet investičních nákladů	36
Tabulka 18: Přehled odepisovaného majetku.....	37
Tabulka 19: CF varianta 1	38
Tabulka 20: CF varianta 2.....	38
Tabulka 21: Přehled nových cen – ubytování	39
Tabulka 22: CF po navýšení cen za ubytování.....	39
Tabulka 23: Přehled přijatých darů v letech.....	40
Tabulka 24: CF po navýšení o vstupní dary.....	40
Tabulka 25: CF po navýšení cen a výběru vstupních darů.....	40
Tabulka 26: Ukazatele efektivnosti, varianta 1	41
Tabulka 27: Ukazatele efektivnosti, varianta 2	41
Tabulka 28: Ukazatele efektivnosti, varianta 3	41
Tabulka 29: Hodnocení rizik.....	42

Seznam obrázků

Obrázek 1: Zastoupení obyvatel důchodového věku, okres Břeclav, zdroj: (1) (8).....	13
Obrázek 2: Žádosti o umístění v domově pro seniory, zdroj: (10).....	14
Obrázek 3: Informace o pozemku (12)	15
Obrázek 4: Počet osob pobírajících příspěvek na péči na tisíc obyvatel v kraji (18).....	22
Obrázek 5: Příspěvek na péči - průměrný měsíční počet dávek na 1000 obyvatel (18).....	23
Obrázek 6: Graf průměrné výše důchodů	24
Obrázek 7: Věková struktura a index stáří obyvatel v Jihomoravském kraji (24)	25
Obrázek 8: Místa v domovech pro seniory a počty neuspokojených žádostí podle krajů (25).....	26

Reference

1. Důchodci v okresech a krajích ČR. *ČESKÁ SPRÁVA SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ*. [Online] 31. 12 2016. [Citace: 22. 4 2017.] <http://www.cssz.cz/cz/o-cssz/informace/statistiky/duchodova-statistika/duchodci-v-okresech-a-krajich-cr/duchodci-v-okresech-a-krajich-cr.htm>.
2. ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj. Domovy Důchodců nestačí. Stát začne stavět komunitní centra. . *MMR*. [Online] 30. 11 2015. [Citace: 17. 3 2017.] [https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Ministryne-Karla-Slechtova-v-mediich/Ministryne-Karla-Slechtova-v-mediich-\(1\)/Domovy-duchodcu-destaci-Stat-zacne-stavet-komunitni-centra](https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Ministryne-Karla-Slechtova-v-mediich/Ministryne-Karla-Slechtova-v-mediich-(1)/Domovy-duchodcu-destaci-Stat-zacne-stavet-komunitni-centra).
3. MPSV. Právní předpisy pro sociální služby. *Ministerstvo práce a sociálních věcí*. [Online] MPSV, 14. 3 2006. [Citace: 20. 3 2017.] http://www.mpsv.cz/files/clanky/7372/108_2006_Sb.pdf.
4. Jiří Fotr, Ivan Souček. Investiční rozhodování a řízení projektů. *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Praha : Grada Publishing, 2011.
5. kraj, Jihomoravský. Dotační programy. *Jihomoravský kraj*. [Online] 23. 1 2017. [Citace: 20. 3 2017.] file:///C:/Users/Klara/Downloads/dotacni_katalog_2017.pdf.
6. MVCR. Studie proveditelnosti - osnova. *MVCR*. [Online] [Citace: 20. 3 2017.] <file:///C:/Users/Klara/Downloads/Osnova-studie-proveditelnosti.pdf>.
7. doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D. 126RSP – Řízení stavebních projektů. *Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví*. [Online] 8. 11 2016. [Citace: 20. 3 2017.] http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126rsp/rsp_studie.pdf.
8. Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2016. *Český statistický úřad*. [Online] 1. 1 2016. [Citace: 4. 20 2017.] <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich>.
9. Penzion pro důchodce. *Hustopeče*. [Online] [Citace: 20. 4 2017.] <http://www.hustopece.cz/penzion>.
10. Seniori v ČR - 2014. *Český statistický úřad*. [Online] 31. 12 2014. [Citace: 20. 4 2017.] <https://www.czso.cz/csu/czso/seniori-v-cr-2014-2gala5x0fg>.
11. Územní plán Hustopeče. *Hustopeče*. [Online] 1. 3 2016. [Citace: 4. 20 2017.] <http://www.hustopece.cz/file/14022/hp-ps-z1-t.pdf>.
12. Informace o pozemku. *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [Online] 25. 4 2017. [Citace: 25. 4 2017.] http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=cqnE8tmhrmdeZLVdiV9JkEIJVJqqi7XVUnenPEBxkwUx3fNTL9-VSc04X81FFj_HuXp4yTTlsDhfW_tCrQ9Ycx410jg7Pet2r-gJyH3QdLrzoQIvKi-odo0AAztSuadT.
13. MPSV. *Ministerstvo práce a sociálních věcí*. [Online] 15. 11 2006. [Citace: 4. 4 2017.] http://www.mpsv.cz/files/clanky/11911/vyhlaska_505-2006.pdf.
14. Registr poskytovatelů sociálních služeb . *MPSV*. [Online] [Citace: 28. 4 2017.] http://iregistr.mpsv.cz/socreg/rozsirene_hledani_sluzby.fw.do?SUBSESSION_ID=1493381715497_3.
15. Plánování sociálních služeb v Jihomoravském kraji. *Webový portál komunitního plánování a sociálních služeb v Jihomoravském kraji*. [Online] [Citace: 28. 4 2017.] <http://www.socialnisluzby-jmk.cz/Folders/748-1-Planovani+socialnich+sluzeb+v+JMK.aspx>.

16. Změny a novinky u příspěvku na péči. *Příspěvky na péči*. [Online] 1. 8 2016. [Citace: 5. 4 2017.] <http://www.prispevek-na-peci.cz/zmeny-novinky.html>.
17. Registrace, poskytování sociálních služeb . *Ministerstvo práce a sociálních věcí*. [Online] 8. 4 2016. [Citace: 5. 4 2017.] http://www.mpsv.cz/files/clanky/13371/ZSS_nejcastejsi_otazky_a_odpovedi_na_web.pdf.
18. Vybrané údaje o sociálním zabezpečení - 2015. *Český statistický úřad*. [Online] 11. 10 2016. [Citace: 28. 4 2017.] <https://www.czso.cz/csu/czso/vybrane-udaje-o-socialnim-zabezpeceni-2015>.
19. Sociální dávky pro důchodce. *Sociální dávky*. [Online] [Citace: 14. 5 2017.] <http://socialni-davky-2014.eu/prispevek-na-bydleni-2014/>.
20. Příspěvek na bydlení. *MPSV*. [Online] 4. 1 2017. [Citace: 14. 5 2017.] http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni.
21. Zvýšení důchodů v roce 2017. *duchody-duchodci.cz*. [Online] 28. 9 2016. [Citace: 4. 8 2017.] <http://www.duchody-duchodci.cz/valorizace-duchodu.php>.
22. Průměrná výše sólo důchodů v časové řadě. *ČSSZ*. [Online] 10. 3 2017. [Citace: 9. 4 2017.] http://www.cssz.cz/NR/rdonlyres/6ADB75F1-A150-4F43-BF56-1B97B30B76BE/0/prumerna_vyse_solo_duchodu_v_cr_v_casove_rade_4q_2016.pdf.
23. Česká správa sociálního zabezpečení. *CSSZ*. [Online] 31. 3 2016. [Citace: 14. 5 2017.] <http://www.cssz.cz/cz/o-cssz/informace/media/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2016/20160427-11-400-korun-takova-byla-prumerna-vyse-starobniho-duchodu-v-prvnim-ctvrtletí-2016.htm>.
24. Obyvatelstvo v obcích Jihomoravského kraje v roce 2016. *Český statistický úřad*. [Online] 31. 1 2016. [Citace: 28. 4 2017.] <https://www.czso.cz/csu/xb/obyvatelstvo-v-obcich-jihomoravskeho-kraje-v-roce-2016>.
25. Zařízení sociálních služeb v Jihomoravském kraji v roce 2015. *Český statistický úřad*. [Online] 11. 11 2016. [Citace: 28. 4 2017.] <https://www.czso.cz/csu/xb/zarizeni-socialnich-sluzeb-v-jihomoravskem-kraji>.
26. Registr poskytovatelů sociálních služeb . *Portál MPSV*. [Online] 1. 1 2007. [Citace: 30. 4 2017.] http://iregistr.mpsv.cz/socreg/rozsirene_hledani_sluzby.do?zn=&zao=Hustope%C4%8De&pic=&zak=Jihomoravsk%C3%BD&spd=&spo=&zaok=B%C5%99eclav&sbmt=Vyhledat&zau=&n=&si=&srp=pdaz&SUBSESSION_ID=1494233570694_6.
27. Penzion pro důchodce. *Město Hustopeče*. [Online] 31. 12 2016. [Citace: 5. 5 2017.] <http://www.hustopece.cz/penzion>.
28. Dům pro seniory Vranovice u Brna. *Vranovice*. [Online] 2017. [Citace: 8. 5 2017.] <http://dpsvranovice.cz/>.
29. Vranovice. *DSPVranovice*. [Online] 30. 1 2015. [Citace: 5. 5 2017.] <http://dpsvranovice.cz/luzkove-oddeleni-provozu/>.
30. G centrum Mikulov. *G centrum Mikulov*. [Online] 31. 5 2016. [Citace: 5. 5 2017.] <http://www.gcentrummikulov.cz/kat3.html>.
31. Výroční zpráva G centrum Mikulov. *G-centrum Mikulov*. [Online] 21. 3 2017. [Citace: 14. 5 2017.] http://www.gcentrummikulov.cz/files/dokumenty/vyrocní_zprava_2016.pdf.
32. Platy na pozicích. *Platy*. [Online] [Citace: 15. 5 2017.] <http://www.platy.cz/platy>.

33. Pečovatelská služba Hustopeče. *Hustopeče*. [Online] 1. 12 2014. [Citace: 20. 5 2017.] <http://www.hustopece.cz/pecovatelska-sluzba>.
34. Ceník služeb. *Zahrady-Houska*. [Online] [Citace: 20. 5 2017.] <http://www.zahrady-houska.cz/cenik/>.
35. Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017. *Stavební standardy*. [Online] 2017. [Citace: 20. 5 2017.] http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html.
36. HP ProDesk 400 G3, X3K84EA. *Heureka*. [Online] 21. 5 2017. [Citace: 22. 5 2017.] <https://stolni-pocitace.heureka.cz/hp-prodesk-400-g3-x3k84ea/>.
37. Huawei P8 Lite 2015 Dual SIM. *Heureka*. [Online] 2017. [Citace: 22. 5 2017.] <https://mobilni-telefony.heureka.cz/huawei-p8-lite-2015-dual-sim/>.
38. i20. *Hyundai*. [Online] 2017. [Citace: 22. 5 2017.] https://www.hyundai.cz/modely/nova-i20?utm_source=ppc_adwords_vyhledavani_brand&utm_medium=text&utm_content=hyundai_i20&utm_campaign=HMCZ0000218_AM_search_brand_adwords.
39. Finanční účetnictví. *CAFIN news*. [Online] 15. 11 2016. [Citace: 5. 25 2017.] <http://news.cafin.cz/clanek/financni-ucetnictvi-pro-manazery-dil-1-odpisy-a-odepisovani>.
40. Zařazení majetku do odpisových skupin a doba odepisování. *iÚčto*. [Online] 11. 7 2013. [Citace: 25. 5 2017.] <http://www.iucto.cz/?s=Za%C5%99azen%C3%AD+majetku+do+odpisov%C3%BDch+skupin+a+do+odepisov%C3%A1n%C3%AD>.
41. Příspěvek na péči. *Integrovaný portál MPSV*. [Online] 2. 8 2016. [Citace: 4. 20 2017.] <https://portal.mpsv.cz/soc/ssl/prispevek>.